OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen: **LVwG-153276/53/RK/FE**

Datum: **Linz, 9. Juli 2025**

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde des A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 24.08.2021, GZ: 0105786/2020 BBV N BBV/N200137, in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 04.10.2021, GZ: 0100476/2021 MDion RM, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben der C__, vertreten durch Prof. D__, nach Durchführung öffentlicher mündlicher Verhandlung vom 06.07.2022 und 12.05.2025 unter Beiziehung diverser Amtssachverständiger

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen und der Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 24.08.2021, GZ: 0105786/2020 BBV N BBV/N200137, in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 04.10.2021, GZ: 0100476/2021 MDion RM, insoweit bestätigt, als der C__, die Baubewilligung für den Neubau von zwei Wohngebäuden mit 16 Wohneinheiten und Tiefgarage samt 19 Tiefgaragenplätzen auf dem Grundstück Nr. aaa und bbb, KG ccc E__, EZ ddd, nach Maßgabe der (geänderten) Projektspläne des F__: Neuhauser, G-Weg, je vom 02.04.2024, Plan Nrn. mmm bis nnn, beinhaltend Lageplan Untergeschoß, Grundrissdarstellungen vom Hanggeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachraum, Empore, sowie Schnitte 1-1 bis 6-6 sowie Ansichten, Schnitt 8-8, je im Maßstab 1 : 100 sowie der abgeänderten Baubeschreibung vom 2.4.2024

gemäß den Auflagepunkten 1) bis 43) des (mitgelieferten) Baubewilligungsbescheides des Magistrates Linz vom 24.08.2021, GZ: 0105786/2020 BBV N BBV/N200137, erteilt wird.

Folgende zusätzliche Auflagen aus dem lärmtechnischen Bereich sind einzuhalten:

1) Bei den Abdeckungen Rigole ist auf lärmarme Ausbildung zu achten, z. B. Verschraubungen der Abdeckungen.

2) Beim Tiefgaragentor ist eine Ausführung zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entspricht.

3) Das Tiefgaragentor ist nach dessen Wartungsvorschriften regelmäßig zu warten.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Zu I.

I. Verfahrensgang:

Mit Antrag auf Baubewilligung, bei der Baubehörde (im Folgenden: belangte Behörde) eingelangt am 13.11.2020 (unter Übermittlung von Projektunterlagen), beantragte die C__ (im Folgenden: mitbeteiligte Partei), die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau von zwei Wohngebäuden mit 16 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, EZ eee, KG ccc E__.

Die Bauplatzbewilligung war mit Bescheid vom 24.07.2017, GZ: BBV/B-U170079A, erteilt worden.

Nach Durchführung der üblichen Vorbeurteilungen, in welchem Rahmen es auch zum Parteiengehör im Hinblick auf aufgetretene Widersprüche zu baurechtlichen Bestimmungen mit Schreiben vom 15.12.2020 seitens der Baubehörde, Magistrat der Stadt Linz (belangte Behörde) kam, sowie einer „Vorwegbeurteilung" hinsichtlich der Zulässigkeit zur Einreichung (wohl: „Weiterverwendung") der Einreichunterlagen der dort zuständigen Abteilung für Ortsbildbelange vom 13.8.2020 nach durchgeführter Planungsvisite eines „sachverständigen Beirates" wurde schließlich mit Schreiben der belangten Behörde vom 05.07.2021 eine mündliche Bauverhandlung an Ort und Stelle in H-Straße, für den 27.07.2021 anberaumt und an diesem Tage auch durchgeführt.

Die Verhandlung fand unter Teilnahme einer Vielzahl von Amtssachverständigen sowie unter anderem im Beisein eines Geologen sowie eines Vertreters der antragstellenden Partei, diverser Planer, sowie unter Beiziehung der Nachbarn, so auch des nunmehrigen Beschwerdeführers, A__ (im Folgenden: Bf), bereits rechtsfreundlich vertreten, statt.

Bereits in der mündlichen Verhandlung führte der rechtsfreundlich vertretene Bf diverse Einwendungen aus und verwies u. a. auf die Bestimmungen des aktuellen Bebauungsplanes, welche eine bebaubare Grundfläche pro Hauptgebäude von maximal 200 m² vorsehen würden und nach Verweis auf die Begriffsdefinitionen des § 2 Z 6 Oö. Bautechnikgesetz 1994 (Oö. BauTG) bei Realisierung des projektierten Bauvorhabens sich eine erhebliche Überschreitung des vorhin genannten Wertes von 200 m² aber ergeben würde.

Weitere Einwendungen wurden vom Bf vorgebracht.
Hierauf erfolgte eine ergänzende bebauungsgrundlagenrechtliche Beurteilung der zuständigen Stelle der belangten Behörde vom 03.08.2021, in welcher in Bezug

auf die Einwendung, wonach die gemäß Bebauungsplan festgelegte höchstzulässige bebaubare Grundfläche von 200 m² überschritten wäre, ausgeführt wurde, dass diese Festlegung lediglich auf die raumbildenden Elemente der Hauptbebauung anzuwenden wäre und die *"Begrifflichkeit der bebauten Fläche gemäß § 2 Z 6 Oö. BauTG im gegenständlichen Bereich im Bebauungsplan nicht limitiert (sic!) sei"*.

Mit Baubewilligungsbescheid der belangten Behörde vom 24.08.2021, GZ: 0105786/2020 BBV N BBV/N200137, wurde sodann die Baubewilligung unter Vorschreibung mannigfaltiger Auflagen erteilt und in wortgleicher Ausführung zur ergänzenden bebauungsgrundlagenrechtlichen Beurteilung vom 03.08.2021, welche oben erwähnt ist, in der Begründung festgehalten, dass das Limit der bebaubaren Grundfläche von 200 m² laut Bebauungsplan lediglich auf die raumbildenden Elemente der Hauptbebauung anzuwenden sei.
Im Einreichplan sei eine bebaute Fläche von 199,88 m² ausgewiesen.

Nach Einbringung einer Beschwerde des Bf mit Schreiben vom 24.09.2021 wurde dort wiederum in Punkt 3.4 der Beschwerde auf den damals geltenden Bebauungsplan Nr. N rrr in Form des Ediktalverfahrens Nr. ppp verwiesen, wonach für die verfahrensgegenständlichen Liegenschaften vorgesehen sei, dass eine offene Bebauung mit maximal zwei Geschoßen erfolgen könne und könne die bebaubare Grundfläche pro Hauptgebäude einschließlich Neu- und Zubauten maximal 200 m² pro Hauptgebäude betragen, was gegenständlich überschritten wäre. Jedenfalls wäre es im Zusammenhang zwar nicht unzulässig, etwa ÖNORMEN (verweisend auf die ÖNORM B 1800 *"Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken")* zur Auslegung heranzuziehen, nach der aktuellen Rechtslage und der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sei es aber unzulässig, dass anstelle der gesetzlichen Definition des Begriffes „bebaute Fläche" jene der ÖNORM B 1800 herangezogen würde. Es wären daher auch alle Balkone und Loggien, insbesondere alle Terrassen und Schächte rund um das Hauptgebäude, in die Berechnung miteinzubeziehen und würde sich eine Überschreitung eben ergeben, was für den Bf relevant sei und zu einem subjektiv-öffentlichen Recht führe.

In der Sache erging sodann mit Datum 04.10.2021, GZ: 0100476/2021 MDion RM, eine Beschwerdevorentscheidung, mit welcher die Beschwerden (es wurden weitere Beschwerden vorerst erhoben) als unbegründet abgewiesen wurden und wurde insbesondere zur aufgeworfenen Thematik betreffend eine Überschreitung der Bestimmungen über die *„bebaubare Fläche*" laut dem rechtswirksamen Bebauungsplan N rrr („Stammplan") im Wesentlichen ausgeführt (dies unter Verweis auf ein Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes), dass unter Zugrundelegung der dort geäußerten Rechtsansicht keine Veranlassung für die Baubehörde bestünde, davon auszugehen, dass - sich außerhalb des Gebäudegrundrisses befindliche, nicht raumbildende Bauteile (Balkone, Terrassen

usw.) - ungeachtet eines konstruktiven Zusammenhanges mit dem Gebäude - in die bebaute Fläche einzubeziehen seien. Es würde nämlich gegenständlich nicht um eine über das Gelände hinausragende bauliche Anlage gehen, sondern um die mit einem Gebäude (Hauptgebäude) bebaute Fläche.

Auch würde sich, was an anderer Stelle so von der belangten Behörde geäußert wurde, der Wirkungsbereich der Bebauungsplanänderung, wie sich aus § 2 des Verordnungstextes betreffend das Ediktalverfahren Nr. ppp vom 29.01.2019, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Linz Nr. ooo vom 28.01.2019, ergäbe, auf sämtliche im Stadtgebiet von Linz rechtswirksame Bebauungspläne beziehen.

Die Bebauungsplanänderung "Ediktalverfahren Nr. ppp vom 29.01.2019" sei bereits zu einem Zeitpunkt erlassen worden, als der Bebauungsplan N rrr bereits rechtswirksam gewesen sei und hätte daher die betreffende Änderung auch für diesen somit derogatorische Wirkung entwickelt.

Weitere Begründungen wurden zu den vorgebrachten Einwendungen betreffend Immissionen, im Sinne von schädlichen Umwelteinwirkungen, ausgehend von der gegenständlichen Anlage, konkreter gegeben.

Bezugnehmend auf die soeben genannte Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde vom 04.10.2021 wurde mit Schreiben vom 20.10.2021 sodann ein Vorlageantrag vom Bf gestellt.

Die wesentliche bereits in der Beschwerde enthaltene Begründung betreffend die angebliche Überschreitung der gemäß dem Bebauungsplan Nr. N rrr gemäß Ediktalverfahren Nr. ppp vorgesehenen Bestimmungen betreffend die bebaubare Grundfläche pro Hauptgebäude einschließlich Neu- und Zubauten (mit maximal 200 m² Flächenbegrenzung) wurde dort wiederholt.
In detaillierterer Begründung zum Vorbringen in der Beschwerde betreffend diesen Themenbereich wurde auf ein Judikat des Verwaltungsgerichtshofes vom 28.03.1995, 95/05/0016, verwiesen, wonach es bei der Beurteilung einer bebaubaren Fläche nach § 2 Z 9 Oö. BauTG und der zur ergänzenden Auslegung dieser Bestimmung heranzuziehenden ÖNORM B 1800 auf die lotrechte Projektion und nicht auf die horizontale Betrachtungsweise ankomme.
Insbesondere wurde auf den Umstand verwiesen, dass im historischen Zusammenhang weder die Oö. Bauordnung 1976 noch die Oö. Bauverordnung 1985 damals eine ausdrückliche Definition des Begriffes *„bebaute Fläche*" aufgenommen hätten, nunmehr aber eine Legaldefinition der „bebauten Fläche" vorliege, weshalb nunmehr eben diese Bestimmung der Oö. Bauordnung relevant sei und es nicht angehe, dass die belangte Behörde anstelle der gesetzlichen Definition des Begriffes „bebaute Fläche" jenen der ÖNORM B 1800 anwende (unter Verweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.2.2004, Zl. 2001/05/1155).

Es komme nämlich nach der gegenständlichen Entscheidung im Gegensatz zur Meinung der belangten Behörde nicht auf den Aspekt einer Raumbildung an, weshalb etwa Terrassen, Balkone oder Loggien im gegenständlichen Zusammenhang zweifellos anzurechnen wären.

Mit Vorlageschreiben vom 22.01.2021 legte die belangte Behörde den Gesamtakt dem Landesverwaltungsgericht vor und führte in einer dort enthaltenen Äußerung aus, dass am 05.10.2021 sämtliche Linzer Bebauungspläne eine Bebauungsplanänderung durch die Ediktalverordnung Nr. ooo (kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Linz Nr. 18/21) erfahren hätten.
Diese habe jedoch nach Ansicht der belangten Behörde keine Auswirkungen auf die gegenständlich erlassene Entscheidung.

Nach weiterem Schriftverkehr bzw. Stellungnahme der mitbeteiligten Partei vom 11.11.2021, in welcher im Wesentlichen die Rechtsmeinung der belangten Behörde geteilt wurde, wurde sodann mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes vom 30.05.2022 eine mündliche Verhandlung für den 06.07.2022 anberaumt und an diesem Tage auch durchgeführt und unmittelbar vor diesem Termin mit Einlangen 04.07.2022 noch eine Mitteilung der mitbeteiligten Partei eingebracht, in welcher diese auf ein ähnliches von der belangten Behörde genehmigtes Projekt verwies.

Insbesondere zur dort umfangreich diskutierten Frage der allfälligen Berücksichtigung von Balkonen und somit der Fläche, welche von Balkonen überdeckt würde, im Sinne einer Einrechnung in die bebaubare Fläche, wurde von der mitbeteiligten Partei ausgeführt, dass die Judikatur eine Nichtberücksichtigung derartiger Anlagen ausweise.
Jedenfalls sei nur jene bebaubare Grundfläche anzurechnen, die mit Hauptgebäuden (!) bebaut würde, weshalb aber sonstige bauliche Anlagen, wie etwa die hier in Rede stehenden Balkone, keine Berücksichtigung finden würden.

In weiterer Folge wurden die divergierenden Rechtsstandpunkte noch weiter herausgearbeitet; dies in jenem Sinne, dass insbesondere die beschwerdeführende Partei den Ausführungen der mitbeteiligten Partei entgegengetreten ist und die Ansicht bekräftigt hat, dass eben Balkone und Terrassen einen integrierenden Bestandteil eines Hauptgebäudes beträfen und daher in diesem Sinne von den Vorschriften des Bebauungsplanes umfasst sein würden.

Der Amtssachverständige verwies im Zusammenhang auf die Definition der bebauten Fläche im Oö. Bautechnikgesetz und die ÖNORM B 1800, insbesondere Beiblatt 1.2014, betreffend „Grundflächen".

Weiterer Raum wurde der Diskussion bezüglich der konkreten Ausführung der Gaupen und ihrer Bewirkung eines Geschoßes,- oder eben nicht,- gegeben.

Mit anschließendem Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2022 wurde sodann die mitbeteiligte Partei über dessen Rechtsmeinung u. a. als Folge der mündlichen Verhandlung vom 06.07.2022 informiert; dies im Sinne eines hervorgekommenen Änderungsbedarfes betreffend die eingereichten Pläne auf Grund des Umstandes, dass in der Ediktalverordnung Nr. ooo sich an der gegenständlichen Problematik insoferne nichts geändert hätte, als dass weiterhin die textlichen Erläuterungen des Bebauungsplanes (Stammplan Nr. 1 vom 30.01.1996) gelten würden, wonach die bebaubare Grundfläche pro Hauptgebäude (im Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes vom 30.8.2022 war ursprünglich die Wortfolge: „pro Bauplatz und Hauptgebäude" enthalten) einschließlich Neu- und Zubauten mit maximal 200 m^2 begrenzt wäre.

Die nunmehr aktuelle Bestimmung des § 2 Oö. Bautechnikgesetz, (Oö. BauTG) würde nun auch keinen Widerspruch zu den Bestimmungen der ÖNORM B 1800 sowie ÖNORM B 1800 Beiblatt 1, mehr ergeben, weshalb von einer Anrechenbarkeit etwa von Balkonen und Terrassen auszugehen sei, welche im Zusammenhang eine Überschreitung der Höchstgrenze von 200 m² erwirken würden.

Auch wurde auf Änderungsbedarf hinsichtlich der Dachgaupen verwiesen, weil eine Dachgaupe nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (lediglich) einen Dachaufbau für ein stehendes Dachfenster darstelle, weshalb gegenständlich auch der Dachgaupenbegriff des Bebauungsplanes nicht erfüllt wäre.

Es wurde sodann Gelegenheit gegeben, dem Landesverwaltungsgericht binnen vier Wochen eine Information betreffend die beabsichtigte weitere Vorgangsweise zukommen zu lassen und bereits in jenem Stadium die Möglichkeit einer Projektänderung angekündigt.

Hierauf führte die mitbeteiligte Partei mit Schreiben vom 23.09.2022 aus, dass ihr eine Frist zur Durchführung einer Projektänderung eingeräumt werden möge.

Nach Information des Landesverwaltungsgerichtes über die Gewährung dieser Möglichkeit wurde ein Plankonvolut mit Einreichplänen dem Landesverwaltungsgericht (einlangend am 25.10.2022) übermittelt und im dortigen Eingangsstempel des Landesverwaltungsgerichtes die Bezeichnung: *„Konvolut" („KV")* geführt.
Mit den eingereichten Austauschplänen befasst, führte der bautechnische Amtssachverständige mit Stellungnahmeschreiben vom 17.03.2023 aus, dass einerseits die beanstandeten Gaupen bzw. „Dachaufbauten" neben der reinen Funktion der Erweiterung bzw. Vergrößerung eines Raumes für ein stehendes Fenster noch eine solche als Deckenkonstruktion für die darunterliegenden „Dachaufbauten" annehmen würden und würden Balkone jeweils vorgelagert sein. Es sei eine zusätzliche Funktion dieser „Dachaufbauten" jedenfalls gegeben.

Auch führte der Amtssachverständige zur aufgeworfenen Frage betreffend Balkone bzw. balkonähnliche Baukörper aus, dass nach den maßgebenden Bestimmungen derartige Balkone sowohl der Bruttogrundfläche als auch der ebenen Fläche im Sinne der ÖNORM B 1800 Beiblatt 1 zuzuordnen seien, weshalb diese als Bestandteile der Gebäude zu betrachten seien, was zu einer Anrechnung dieser Bauteile führe.

Diese bautechnische Stellungnahme wurde sodann mit anschließendem Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes vom 21.03.2023 der mitbeteiligten Partei übermittelt und ihr neuerlich die Möglichkeit einer Projektänderung „vor Stattgabe der Beschwerde" gegeben.
In dieser Stellungnahmemöglichkeit seitens des Landesverwaltungsgerichtes wurde sowohl instruktive Judikatur zum Begriff „Dachgaupe" wiedergegeben als auch noch einmal auf die näheren Bestimmungen betreffend die Anrechnung von Bauteilen zur bebaubaren Grundfläche gemäß aktuellem Bebauungsplan mit der dortigen Flächenbegrenzung von 200 m² eingegangen und dabei dezidiert ausgeführt, worauf sich die Rechtsansicht des Landesverwaltungsgerichtes hinsichtlich der Anrechenbarkeit von Balkonen und Terrassen stütze und mit einer Änderung des Oö. Bautechnikgesetzes durch dortige Aufnahme einer Bestimmung zur „bebauten Fläche" argumentiert, welche sodann in Übereinstimmung mit der aktuellen ÖNORM B 1800 dazu führe, dass Teile von baulichen Anlagen anzurechnen seien, *„welche von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt würden*", weshalb nunmehr weiterhin Änderungsbedarf am Projekt gesehen würde, um dieses allenfalls bewilligungsfähig zu machen.

Binnen bestimmter Frist wurde wiederum die Möglichkeit gegeben, durch Projektänderung diesen Widerspruch zum Bebauungsplan zu beseitigen und auf die Grenzen einer derartigen Projektänderung wiederum „vor Stattgabe der Beschwerde" hingewiesen in dem Sinne, dass es sich um kein Aliud handeln dürfe.

Dem ist die mitbeteiligte Partei sodann mit Planunterlagen (im Eingangsstempel des Landesverwaltungsgerichtes wiederum mit: *„Konvolut*" bezeichnet) nachgekommen und bezeichnete die mitbeteiligte Partei diese in ihrem Schreiben vom 06.06.2023 sodann als die *„antrags- und verfahrensgegenständlichen Pläne*".

Nach neuerlicher Befassung des bautechnischen Amtssachverständigen mit den überarbeiteten Plänen führte dieser mit Stellungnahme vom 29.08.2023 aus, dass betreffend die Gaupen bzw. gaupenähnliche Baukörper nunmehr den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Stadt Linz in der Fassung der Ediktalverordnung Nr. ooo entsprochen sei und dies auch für die Balkone gelte, weil keine Balkonkonstruktionen mehr dargestellt seien (in der vorangegangenen Projektvariante waren nämlich Balkone mit einem Abstand von ooo cm (!) zum jeweiligen Hauptbaukörper Gegenstand der Einreichung).

Weiteren Verbesserungsbedarf erkannte der Amtssachverständige aber bezüglich der korrigierten Einreichpläne und bemängelte falsche Darstellungen bei den Grundrissplänen und betreffend Flachdachgestaltungen bzw. Steildachausführungen und zum Teil fehlende Planunterlagen, wie dort in der Stellungnahme vom 29.08.2023 näher ausgeführt.

Sodann wurde mit nochmaligem Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes vom 19.09.2023 ein weiters Mal Gelegenheit zur Korrektur der Pläne im Hinblick auf eine Ermöglichung der Bewilligungsfähigkeit der mitbeteiligten Partei gegeben und langte hierauf eine Stellungnahme, betitelt mit: *„ergänzende Planvorlage*" ein.
Dieses Schreiben samt ergänzender Planvorlage ist wiederum, gleich den vorherigen Vermerken, kanzleimäßig erfasst mit Eingangsstempel 19.10.2023 und ist mit dem Vermerk: *„ein Plan*" versehen.

Nach Befassung des Amtssachverständigen mit dieser einen (!) Planvorlage mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes an den Amtssachverständigen vom 25.10.2023 hat dieser hiezu mit Schriftsatz vom 07.11.2023 eine kurze Stellungnahme abgegeben und dort sinngemäß ausgeführt, dass der vorgelegte Einreichplan mit der Bezeichnung: „Hanggeschoß, Index Ref. 04 vom 04.10.2023 - mit der Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 29.08.2023 gemäß dortigem Punkt 3 *„nichts zu tun hätte*"*.*

In der Folge wurde sodann die mitbeteiligte Partei mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes vom 27.12.2023 ein weiteres Mal mit der Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 07.11.2023 konfrontiert und erging wegen der mannigfaltig fehlenden Planunterlagen, wie hervorgekommen, sodann ein Verbesserungsauftrag zur Vorlage tauglicher Projektpläne binnen sechs Wochen ab Erhalt des Schreibens.

Dem kam die mitbeteiligte Partei mit Schreiben vom 12.01.2024 samt Planunterlagen nach und ist in diesem Schreiben wieder der Eingangsstempel des Landesverwaltungsgerichtes betreffend diese Eingabe der mitbeteiligten Partei ersichtlich mit dem Vermerk: *„6 Pläne*"*.*
Mit diesen neuerlich geänderten Projektunterlagen seitens der mitbeteiligten Partei mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes vom 25.01.2024 konfrontiert, gab sodann der bautechnische Amtssachverständige eine Stellungnahme, datiert mit 07.02.2024, an das Landesverwaltungsgericht ab und führte zu den Fragestellungen des Landesverwaltungsgerichtes u. a. nach allfälligem neuerlichem Fehlen von Projektunterlagen u. a. aus, dass beim Haus Nr. ppp der Abstandsnachwies von H/3 in der Achse C zur nördlichen Grundgrenze fehle und messtechnisch eine Unterschreitung des Mindestabstandes zur Grundgrenze ermittelt werden könne.

Insbesondere führte der Amtssachverständige aber in seiner fachlichen Stellungnahme auch aus, dass bei den vorliegenden Plänen beim östlich situierten Haus Nr. ooo bei den Darstellungen in der Ansicht Süd und in der Ansicht Ost der Pläne insoferne Unterschiede vorliegen würden, als in der Ansicht Ost eine Einschüttung der Tiefgarage dargestellt sei, welche aber in der Ansicht Süd so nicht erkennbar sei.

Gemäß der Darstellung in der Ansicht Ost, wie der Amtssachverständige weiter ausführte, würde es sich um Böschungsmaßnahmen am angrenzenden (!) Grundstück handeln, was bedeute, dass die gesamte Garagenabfahrt auf einer Länge von 12,955 m und einer Breite von 3,495 m über dem Gelände zu liegen komme, was eine zusätzliche Anrechnung im Hinblick auf die zulässige bebaubare Fläche von 200 m² mit einer zusätzlichen Fläche von 45,28 m² bewirke, weshalb sich eine Gesamtfläche von 244,88 m² ergebe.

Weitere fehlerhafte Bezeichnungen wurden festgestellt sowie schon der erwähnte fehlende Abstandsnachweis von „H/3" in der Achse C zur nördlichen Grundgrenze, woraus eine Unterschreitung des Mindestabstandes zur nördlichen Grundgrenze ermittelt werden könne.

Zusammenfassend hielt der Amtssachverständige fest, dass nunmehr eine massive Überschreitung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche von 200 m² bei Haus Nr. ooo sowie eine Unterschreitung des erforderlichen Mindestabstandes zur Grundgrenze beim Haus Nr. ppp festgestellt werden könne und die Planunterlagen zahlreiche Fehler aufwiesen.

Sodann wurden mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes vom 25.03.2024 der mitbeteiligten Partei die Ausführungen des Sachverständigen betreffend den immer noch gegebenen Verbesserungsbedarf explizit mitgeteilt, wobei die einzelnen, vom Sachverständigen bemängelten, Umstände punktweise dargestellt wurden und insbesondere auf fehlende Darstellungen Bezug genommen und der mitbeteiligten Partei Gelegenheit zur Stellungnahme binnen bestimmter Frist gegeben wurde.

Mit anschließendem Schreiben vom 08.04.2024 erklärte die mitbeteiligte Partei sodann, das Projekt weiterverfolgen zu wollen und legte ergänzend Pläne vor, je datiert mit 02.04.2024.

Mit Schreiben an den nunmehr hinzugezogenen lärmtechnischen Amtssachverständigen vom 08.08.2024 und mit Schreiben vom selben Tag an den luftreinhaltetechnischen Amtssachverständigen wurden diese mit der Erstattung von Befund und Gutachten betreffend das vorgelegte Bauprojekt im Hinblick auf die fachtechnisch einschlägigen Belange Lärmtechnik sowie Luftreinhaltetechnik beauftragt.

Mit Befund und Gutachten vom 29.08.2024 sowie 24.01.2025 wurden in der Angelegenheit sodann die angeforderten luftreinhaltetechnischen und lärmtechnischen Gutachten erstellt, welche zusammen mit der Anberaumung einer Fortsetzungsverhandlung mit Schreiben vom 31.03.2025 zur Wahrung des Parteiengehörs den Parteien mit der Anberaumung übermittelt wurden.

In der mündlichen Fortsetzungsverhandlung vom 12.05.2025 war sodann das jüngste eingereichte geänderte Projekt Gegenstand der Verhandlung, welches durch geänderte Einreichpläne (genannt "ergänzende Planvorlage") mit Schreiben der mitbeteiligten Partei vom 08.04.2024 übermittelt worden war.
Gegenstand der Verhandlung waren somit aktuell die dort benannten Pläne, welche den Index *„REV05*" tragen und je mit 02.04.2024 datiert sind und die Plan Nr. mmm bis nnn tragen.

In der mündlichen Verhandlung wurde vom Bf eine Stellungnahme der Umweltanwaltschaft vom 09.04.2025 vorgelegt, welche sich mit Bauarbeiten auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, KG ccc E__, beschäftigt und welche wegen gefällter Bäume längs der Grenze zur E__-Bahntrasse Ersatzpflanzungen mit fünf Laubbäumen sowie drei Fledermausbrettern als Ersatzquartiere für Fledermäuse empfiehlt und diesbezüglich eine Prüfung des Sachverhaltes durch die Naturschutzbehörde und Abstimmung mit der Baubehörde ersucht.

Diese Stellungnahme wurde als Beilage ./A zur Verhandlungsschrift genommen.

In der mündlichen Verhandlung machte der Bf persönlich darauf aufmerksam, dass es bereits ein ursprünglich genehmigtes Bauprojekt auf den gegenständlichen Grundstücken gebe, was aber nach Genehmigung nicht mehr weiter verfolgt worden wäre (dies betrifft ein Projekt, welches mit Bescheid der Baubehörde vom 03.08.2017 der damaligen Antragstellerin I__, genehmigt worden war.

Im weiteren Verlauf der Verhandlung erklärten der luftreinhaltetechnische und der lärmtechnische Sachverständige, dass an ihrem Befund und Gutachten keine Änderung sich ergeben hätten, wobei der luftreinhaltetechnische Sachverständige unmissverständlich von nur irrelevanten Zusatzbelastungen aus luftreinhalte-technischer Sicht sprach, und erklärte auch der lärmtechnische Amtssachverständige, dass er bei seinem Befund und Gutachten nur deswegen die bescheidgemäßen Auflagen laut behördlicher Bewilligung nicht berücksichtigt hätte (dortige schalltechnische Auflagen), um den Zusammenhang möglichst klar und einfach zum Ausdruck zu bringen.

Der bautechnische Amtssachverständige bemängelte schließlich noch ein Detail der nunmehr vorliegenden Pläne, nämlich die Geländeabsenkung beim Schnitt 1-1 an der Westseite für die Wohnung Top H1.01 sowie die Darstellung der Geländeausführung bei der Abfahrtsrampe bei der Ansicht Ost.

Es erfolgte sodann in Abstimmung mit dem bautechnischen Amtssachverständigen eine Korrektur dieser Pläne an Ort und Stelle durch die mitbeteiligte Partei betreffend die Darstellung der Geländeabsenkung bei Schnitt 1-1 im Plan mit der Nr. ggg sowie betreffend die Darstellung der Geländeausführung bei der Abfahrtsrampe in der Tiefgarage bei der Ansicht Ost im Plan mit der Nr. nnn.

Der Bf führte abschließend aus, dass die Gaupen bei beiden Häusern nicht dazu dienten, Raum für ein stehendes Fenster zu schaffen, sondern drei stehende Fenster darin untergebracht wären und der unmittelbare Zweck darin liege, vollwertigen Wohnraum zu schaffen.

Auch wäre auszuführen, dass bei Haus ppp fünf Ebenen geplant seien, obwohl das Hanggeschoß von allen vier Seiten aus, mit Ausnahme einer Ecke, ebenerdig begehbar sei und somit, weil keine Hanglage anzunehmen wäre, auch die Geschoßanzahl überschritten wäre.

Diesbezüglich verwies die mitbeteiligte Partei auf das Beweisverfahren und auf die schon in der Beschwerdevorentscheidung vom 04.10.2021 wiedergegebene Rechtsprechung.

Weiters verwies die mitbeteiligte Partei schließlich im Hinblick auf die vorgelegte Stellungnahme der Umweltanwaltschaft, dass sich hieraus kein subjektives Recht des Bf ergebe. Destotrotz würden aber geeignete Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse, so sie noch vorhanden seien, ergriffen werden.

II. Maßgeblicher Sachverhalt:

Gegenständlich ist ein Bauvorhaben auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, EZ eee, KG ccc E__.

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich in der Widmung Wohngebiet gemäß Flächenwidmungsplan Nr. hhh (rechtswirksam seit 06.08.2013).
Es existiert auch ein Bebauungsplan der Stadt Linz (Stammplan N rrr gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 21.09.1995, rechtswirksam ab 30.01.1996).
Nunmehr aktuell ist dieser Stammplan des Bebauungsplanes in Form der sogenannten „Ediktalverordnung Nr. ooo" gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 08.04.2021 zu Zl: F1, rechtswirksam seit 05.10.2021, welcher Änderungen betreffend die verbindliche Richtlinie für den Dachraum- und Dachgeschoßausbau im Verhältnis zur Ediktalverordnung Nr. ppp (gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 06.12.2018, rechtswirksam seit 29.01.2019) vorgenommen hat.

Der Bf ist Alleineigentümer des Grundstückes Nr. kkk mit den eingeschriebenen Grundstücken Nr. iii und jjj, EZ hhh, KG ccc E__. Dieses Grundstück ist im Süden

des gegenständlichen Bauvorhabens gelegen und durch die annähernd von West nach Ost verlaufende Spatzenhofstraße getrennt.

Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich um zwei oberirdische Baukörper, die unterirdisch durch eine Tiefgarage baulich miteinander verbunden sind.
Beide Häuser werden mit je acht Wohnungen in den oberirdischen Geschoßen ausgeführt.
Im Untergeschoß befinden sich die Tiefgarage sowie Abstellräume und solche Räume für Haustechnik und Allgemeinflächen.
Der westliche Baukörper, Haus Nr. ppp, wird mit fünf oberirdischen Geschoßen ausgeführt, der östliche, Haus Nr. ooo, umfasst vier Geschoße.
Es sind insgesamt 16 Wohnungen projektiert.
In der Tiefgarage im Untergeschoß sind 19 KFZ-Stellplätze vorgesehen.
Die Tiefgarage wird mittels Zu- und Abluftöffnungen über Schächte an der Nord- und Südseite natürlich belüftet.
Anfallende Niederschlagswässer werden über ein Retentionsbecken gedrosselt in den Regenwasserkanal geleitet.
Beide Häuser werden jeweils mit einem Treppenhaus ausgeführt. Alle Wohneinheiten sind direkt an das Treppenhaus angebunden und von jedem Punkt im Gelände ist innerhalb von 40 m ein Treppenhaus erreichbar.
Im Untergeschoß werden Allgemeinflächen für Fahrräder, Kinderwägen und ein Wasch- und Trockenraum geschaffen.
Ein Spielplatz im Ausmaß von 210,6 m² ist vorhanden.
Die Beheizung der Gebäude erfolgt über eine zentrale Versorgung mittels Wärmepumpe.
Es findet eine barrierefreie Gestaltung beider Gebäude statt und ist ein Personenaufzug vorhanden.

Vom im Süden gelegenen Grundstück des Bf, Grundstück Nr. kkk samt Grundstücken Nr. iii und jjj, beträgt die Entfernung zum baugegenständlichen Grundstück in kürzester Distanz ca. 10 m.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der südlich gelegenen Spatzenhofstraße.

Im Norden des Bauvorhabens befindet sich die Trasse der E__bahn.

Nach einer Fülle von gewährten Gelegenheiten zur Projektänderung durch das Landesverwaltungsgericht, welche ihren Ursprung in den Ergebnissen der (ersten) mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht vom 06.07.2022 genommen haben und in diversen Aufträgen an die mitbeteiligte Partei vom 30.08.2022, 21.03.2023, 19.09.2023, 27.12.2023 sowie 25.03.2024 je betreffend die Gewährung der Möglichkeit zur Projektänderung gemündet haben, welche zuletzt auch zu Verbesserungsaufträgen zur Verbesserung des Projektes binnen

bestimmter Frist vor Zurückweisung führten, wurden letztmalig Pläne, datiert mit 02.04.2024, übermittelt.

Aufgrund der nun insgesamt fünf Projektänderungen gegenüber dem Ursprungsprojekt - rein im Beschwerdeverfahren – wurde im gegenständlich aktuellen Projekt in gestalterischer Hinsicht wesentlich von den Projektplänen des Ursprungsprojektes, welche laut Bescheid je den Prüfvermerk mit Datum 27.07.2021 tragen (der Behördenverhandlung zugrunde liegendes „Ursprungsprojekt") abgewichen.
Im Vergleich dieser planlichen Unterlagen betreffend im Übrigen beide Häuser (Haus Nr. ppp und Haus Nr. ooo) war als Hauptmerkmal die Ausführung bis zu ooo,5 m weit auskragender Balkone bei beiden Häusern wesentliches gestalterisches Element sowie ferner stark prägende, den Gaupenbegriff des Gesetzgebers nicht erfüllende„Dachaufbauten" samt aufgesetzten Balkonen, welche dem geltenden Bebauungsplan nicht entsprechen.

Ganz offenkundig war ehemaliger Gegenstand im Behördenverfahren eine stark gegliederte Fassade und damit einhergehend eine optische Verbreiterung des Gebäudes.
Dieses Merkmal ist durch das Entfallen der Balkone sowie der ehemals prägenden „Dachaufbauten" wesentlich verändert.
Nunmehr sind vergleichsweise optisch in die Höhe strebende Gebäude erkennbar, was ein Vergleich insbesondere der Schnittdarstellungen 3-3 bzw. 4-4 und 7-7 bzw. 8-8 (der ursprünglichen Einreichpläne, datiert mit: „November 2020" mit den letzten aktuellen Einreichplänen, datiert mit: „April 2024") klar zutage treten lässt.

Es ergibt eine Draufsicht auf die Pläne des Weiteren, dass es sich beim ursprünglichen Plan beim Haus Nr. ppp um eine Satteldachausbildung gehandelt hat, welche in ihrem Erscheinungsbild an jenes des Hauses Nr. ooo angepasst war.

Nunmehr ist beim Haus Nr. ppp an beiden Giebelseiten ein Schrägdach dargestellt, was eine offenkundige Änderung der Dachgestaltung bewirkt.

Offenkundig erkennbar ist auch eine weitere wesentliche Änderung im dargestellten Emporenbereich beider Häuser, wo in den neuen aktuellen Plänen nur mehr eine Spitzbodenausführung bzw. ein Galeriebereich im Grundriss erkennbar sind, was eine wesentliche Änderung gegenüber dem Ursprungszustand darstellt, welcher an beiden Häusern bei den Längsseiten auskragende große „Dachaufbauten" vorsah, was bereits ein Vergleich der planlichen Darstellung des Dachraumes und der Empore im Ursprungsplan vom 10.11.2020 – zum jüngst eingereichten Plan vom 2.4.2024 – zeigt.

Es ist auszuführen, dass durch den Entfall der Balkone sowie die andere Dachgestaltung durch Abwalmung beim Haus Nr. ppp sowie den teilweisen Entfall

der „Dachaufbauten“ beider Häuser sich ein wesentlich anderes Erscheinungsbild, als aus den ursprünglichen Einreichplänen hervorkommend, ergibt.
Nunmehr ist die Gebäudegestaltung so, dass diese Gebäude optisch schmal und als mehrgeschossige Häuser hoch in Erscheinung treten.

Die gegenständliche baulich Anlage war im Vorfeld des Behördenverfahrens Gegenstand einer Vorbeurteilung eines örtlichen Gestaltungsbeirates vom 13.8.2020, welcher sich mit Fragen der Gestaltung der Baulichkeiten und teilweise auch mit Fragen betreffend deren bauliche Ausführung beschäftigt hat:

In der Beschreibung laut Beurteilungsbogen vom 20.07.2020 (Behördenakt) wird auf Seite ppp festgehalten, dass es sich bei den Baulichkeiten um rechteckige Baukörper mit Steildach und vorgesetzten Balkonen handelt, wobei Dach- und Emporengeschoß durch Gaupen erweitert würden.
Durch den nunmehrigen Entfall der gliedernden Elemente, wie Gaupen bzw. Balkone, treten beide Baulichkeiten verhältnismäßig optisch stärker in Erscheinung, als dies bis dato der Fall war.

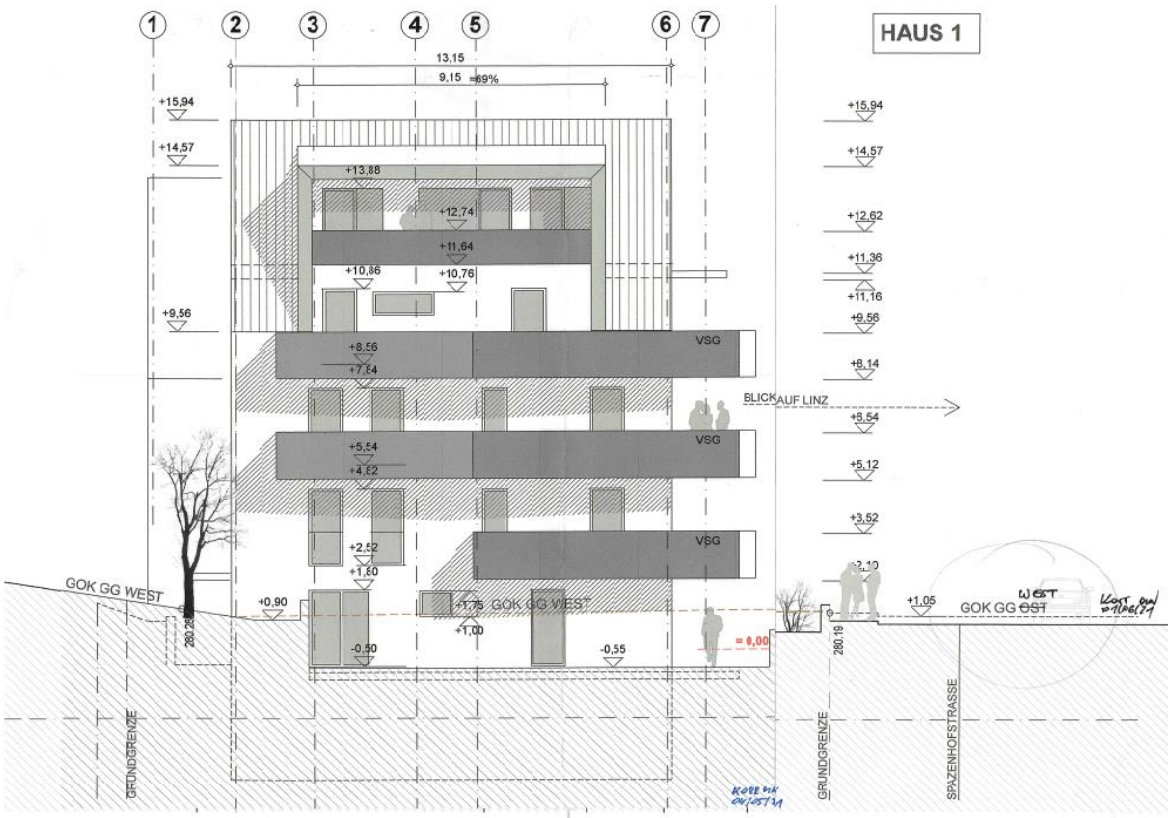
Infolge der mehrfachen Projektänderungen hat unter anderem auch eine wesentliche Veränderung der durch das Bauvorhaben bewirkten bebauten Fläche stattgefunden, und zwar: im Ausmaß von je zumindest ca. 20 Prozent gegenüber dem Planstand laut Ursprungsprojekt.
Eine Bauplatzbewilligung liegt vor, welche mit Bescheid vom 24.07.2017, erteilt wurde.

Nach insgesamt fünf Überarbeitungen der Projektpläne sind nunmehr solche, je vom 02.04.2024, mit *„REV05“ bezeichnet,* gegenständlich und wird festgehalten, dass die dargestellten Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Projekt mit stark änderndem Charakter auch durch Vergleich der ursprünglichen Projektpläne, welche dem Behördenverfahren zugrunde lagen, mit dem nunmehr aktuellen Planstand, hervorkommen sind.

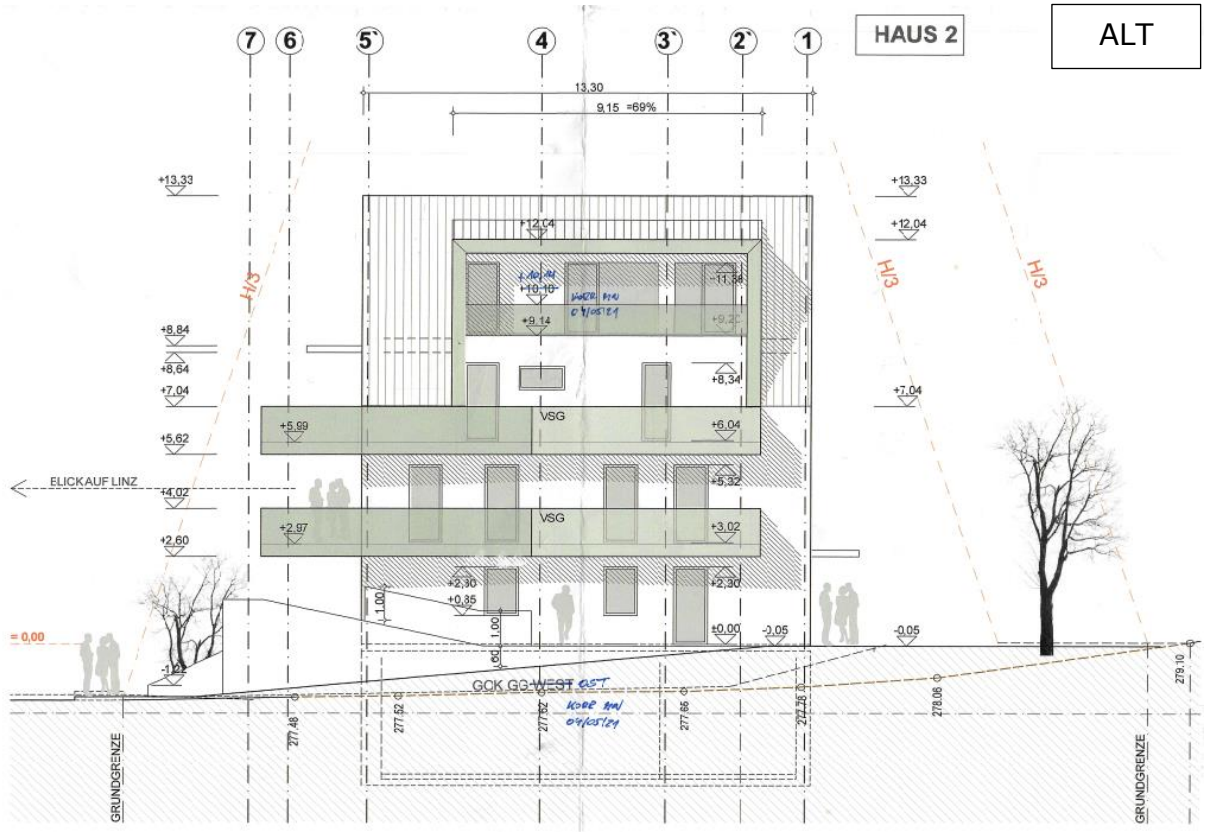
Das Verhältnis bzw. die Abweichungen können wie folgt aus den Plänen ersehen werden:

1) Der Vergleich der planlichen Darstellung (Plan Nr. nnn betreffend Ansichten-Schnitte 7-7, 8-8 vom 10.11.2020) mit jener Darstellung im Plan Nr. nnn, REV05 vom 02.04.2024, zeigt sowohl in der Süd-, West- und Ostansicht einen Entfall der ursprünglich stark im Vordergrund getretenen Fassadengliederung durch Entfall der Balkone und „Dachaufbauten“, wie oben dargestellt.

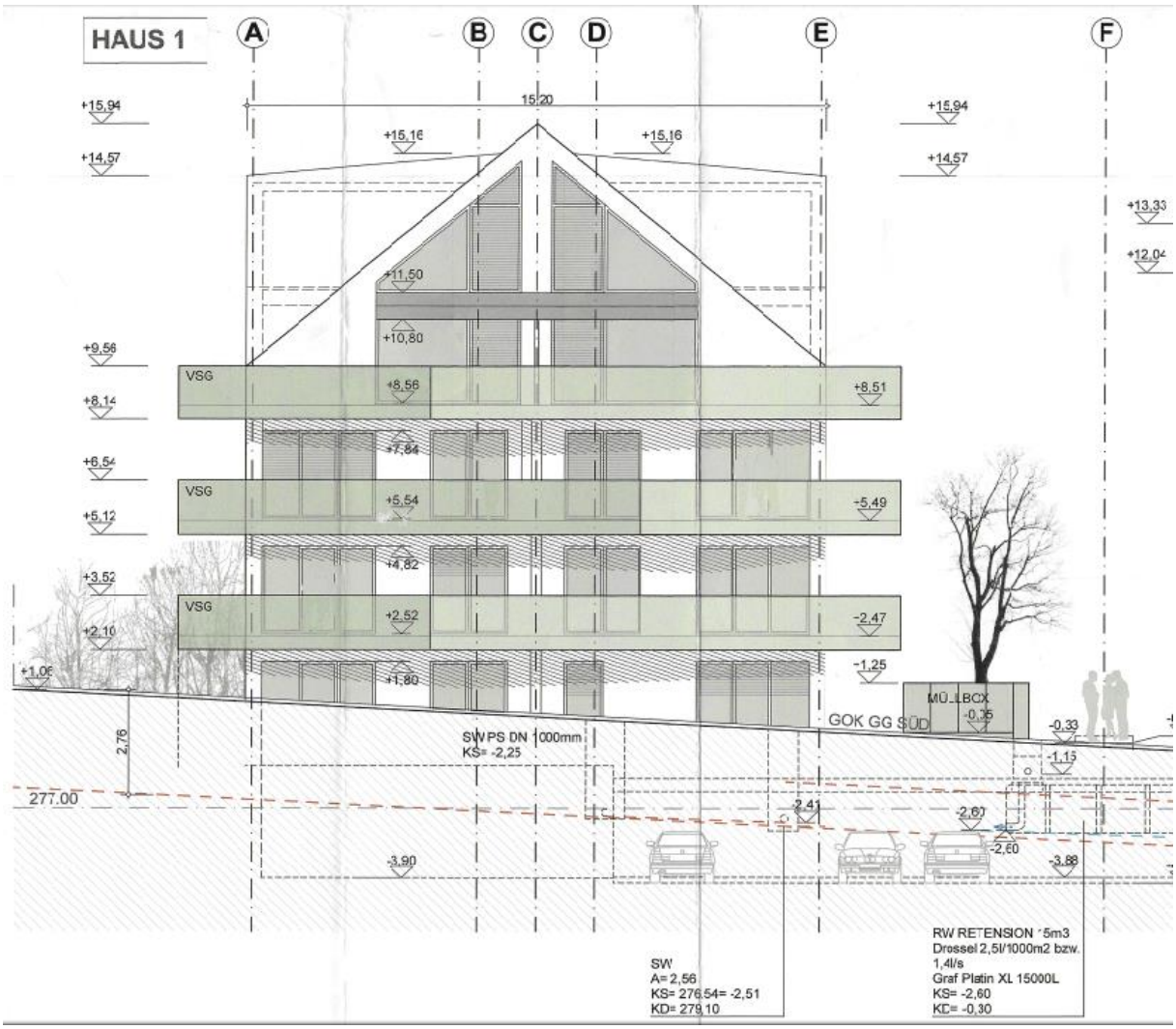
ALT

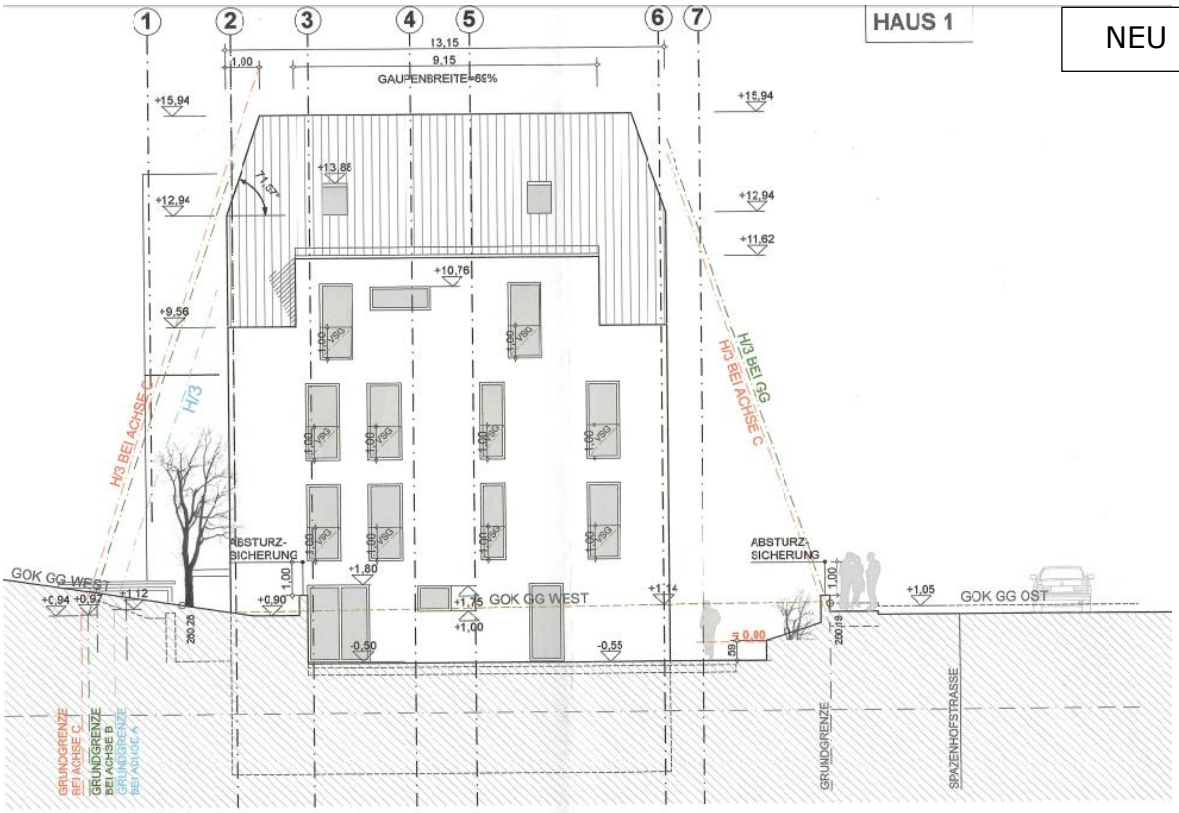

HAUS 1
1
2
3
4
5
6
7
13,15
9,15 =69%
+15,94
+14,57
+13,88
+12,74
+11,64
+10,86
+10,76
+9,56
+8,56
+7,84
VSG
BLICK AUF LINZ
+5,54
+4,82
VSG
+2,52
+1,80
VSG
GOK GG WEST
+0,90
+1,75 GOK GG WEST
+1,00
-0,50
-0,55
= 0,00
+15,94
+14,57
+12,62
+11,36
+11,16
+9,56
+8,14
+5,54
+5,12
+3,52
+1,05
GOK GG OST
WEST
280,19
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
SPAZENHOFSTRASSE

ALT


HAUS 2
7
6
5`
4
3`
2`
1
13,30
9,15 =69%
+13,33
+12,04
+8,84
+8,64
+7,04
+5,62
+4,02
+2,60
H/3
VSG
+5,99
+6,04
+5,32
+2,97
+3,02
+2,30
+0,35
+0,00
-3,05
-0,05
ELICKAUF LINZ
= 0,00
GCK GG-WEST OST
GRUNDGRENZE
277,48
277,62
277,82
277,66
278,08
279,10

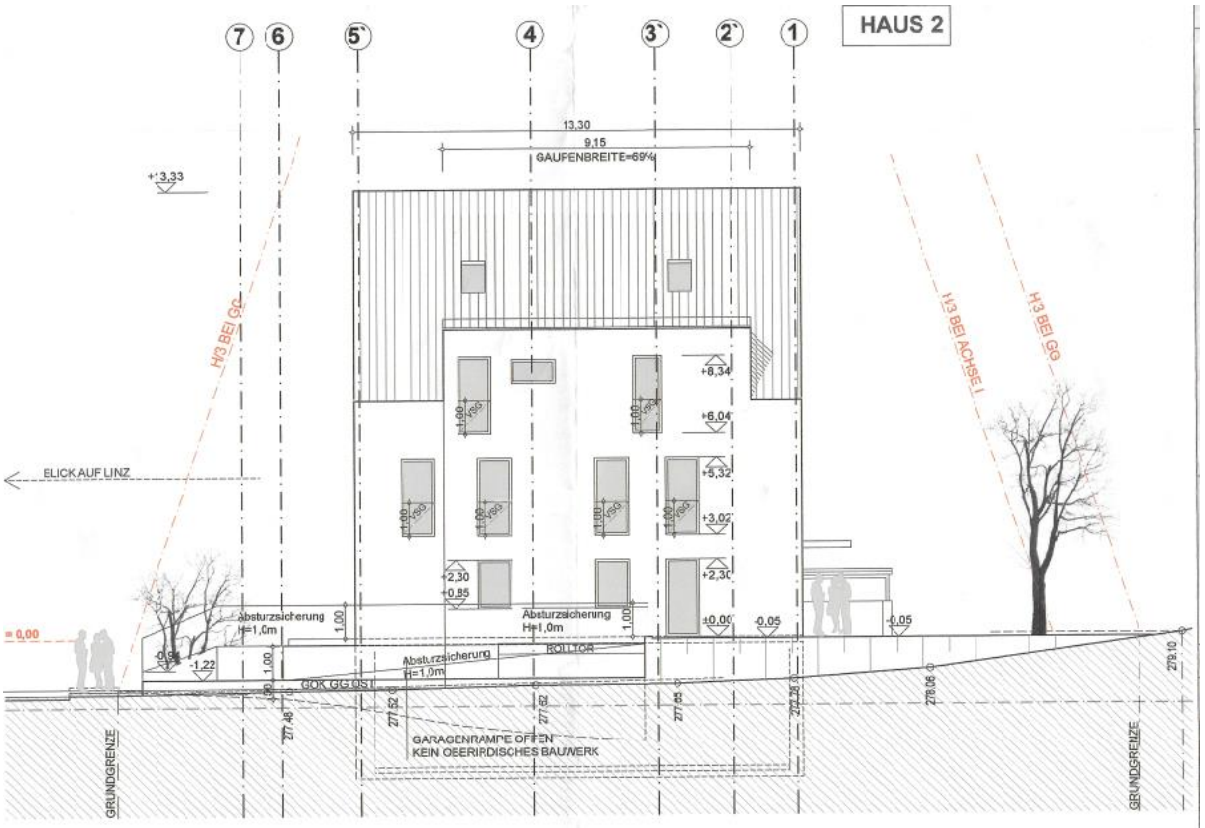
ALT


HAUS 1
A
B
C
D
E
F
15,20
+15,94
+14,57
+15,16
+15,16
+15,94
+14,57
+13,33
+12,04
+11,50
+10,80
+9,56
+8,14
+6,54
+5,12
+3,52
+2,10
+1,08
VSG
VSG
VSG
+8,56
+8,51
+7,84
+5,54
-5,49
+4,82
+2,52
-2,47
+1,80
-1,25
MÜLLBOX
-0,35
GOK GG SÜD
-0,33
-1,15
SW PS DN 1000mm
KS= -2,25
2,76
277,00
-2,41
-2,67
-2,60
-3,88
-3,90
SW
A= 2,56
KS= 276,54= -2,51
KD= 279,10
RW RETENSION 15m3
Drossel 2,5l/1000m2 bzw.
1,4l/s
Graf Platin XL 15000L
KS= -2,60
KD= -0,30



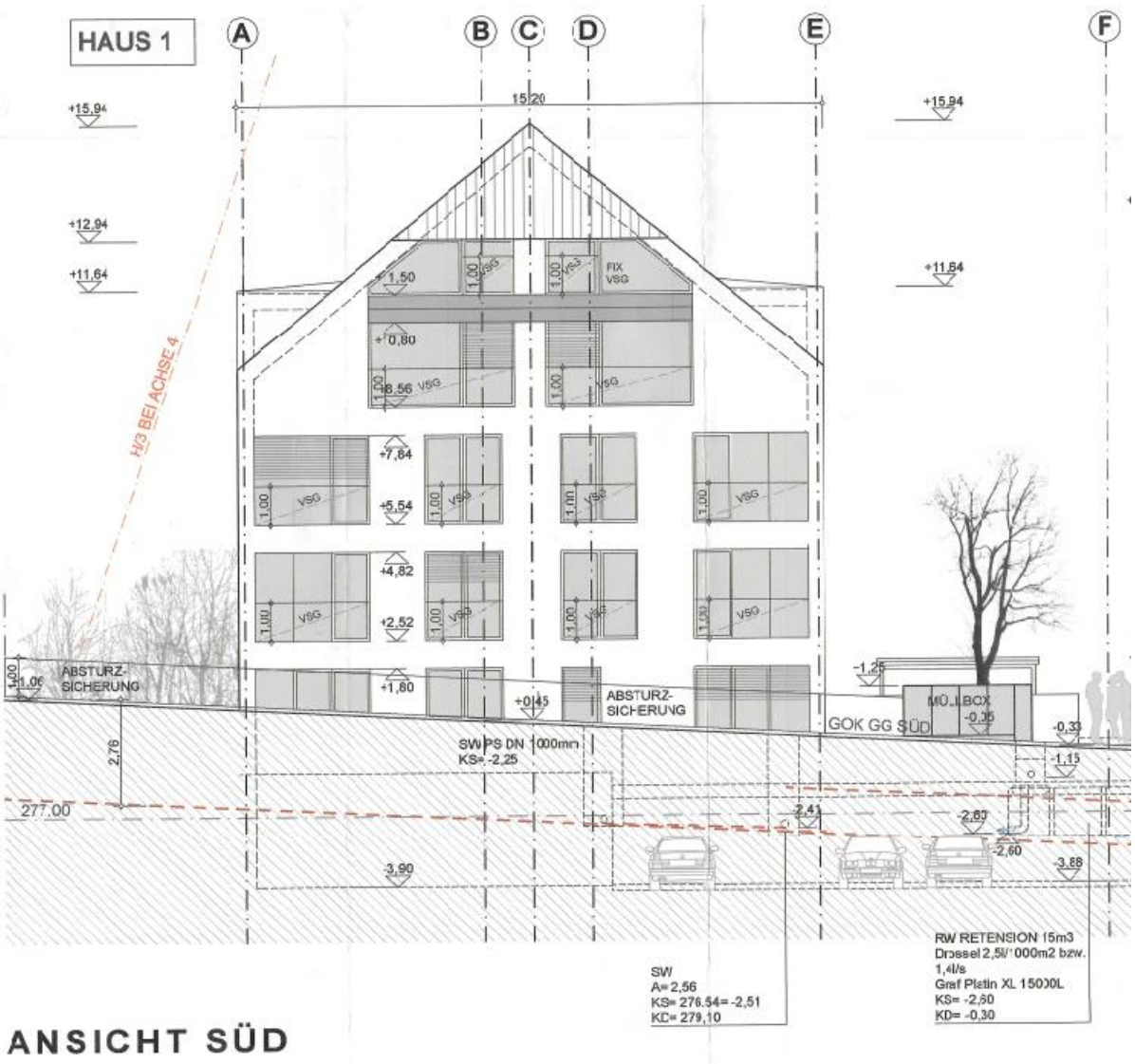
ANSICHT WEST

NEU



ANSICHT OST

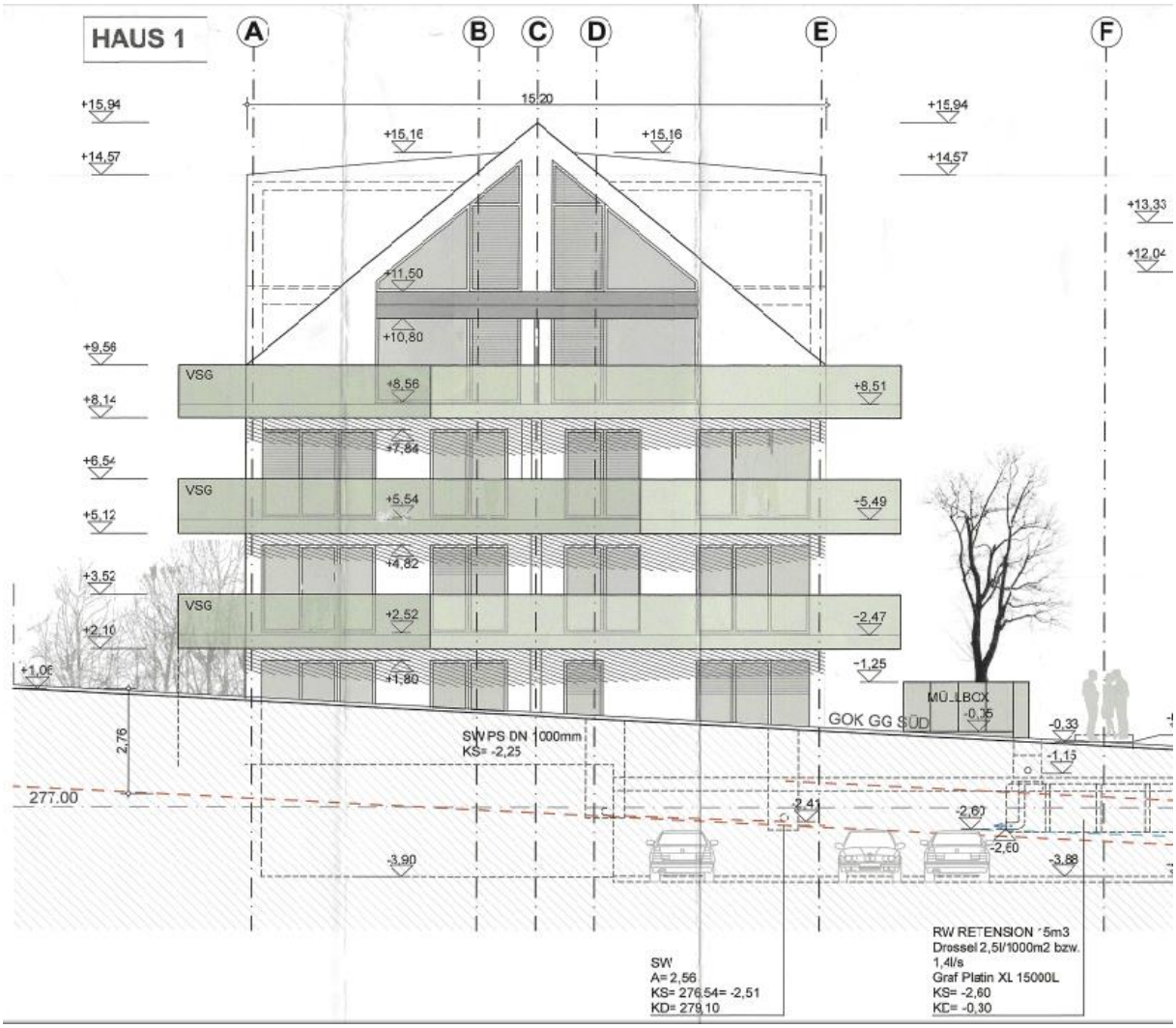
NEU



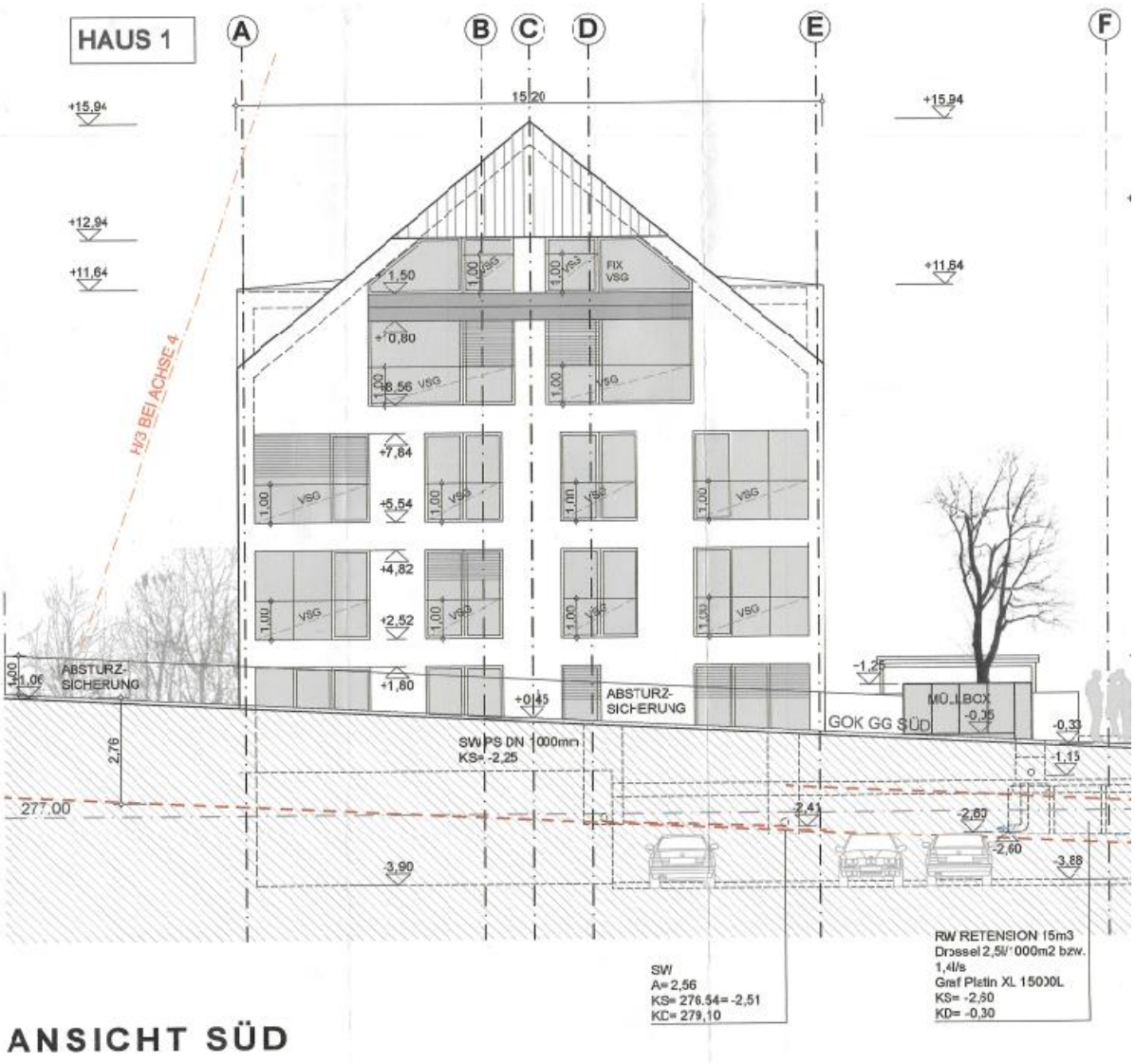
ANSICHT SÜD

2) Die oben dargestellten Einreichpläne vom 10.11.2020 und 02.04.2024 zeigen ferner, dass die ursprünglich dargestellte Satteldachausbildung in der Südansicht bei Haus Nr. ppp (Plan Nr.: nnn v. 10.11.2020) nunmehr durch ein Krüppelwalmdach mit einer damit einhergehenden offenkundigen Änderung der Gebäudegestaltung ersetzt wurde, welche eine Veränderung bringt.

ALT



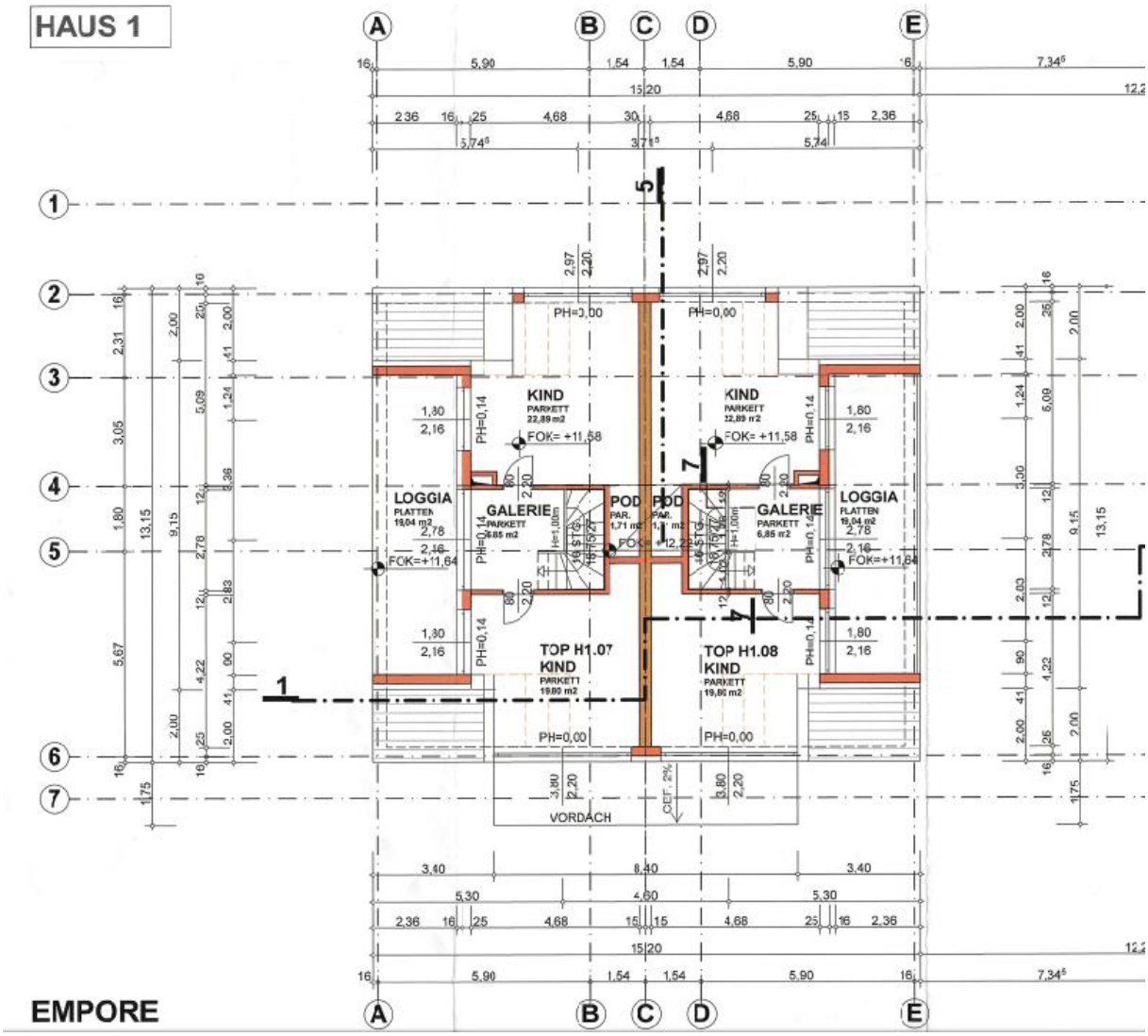
NEU



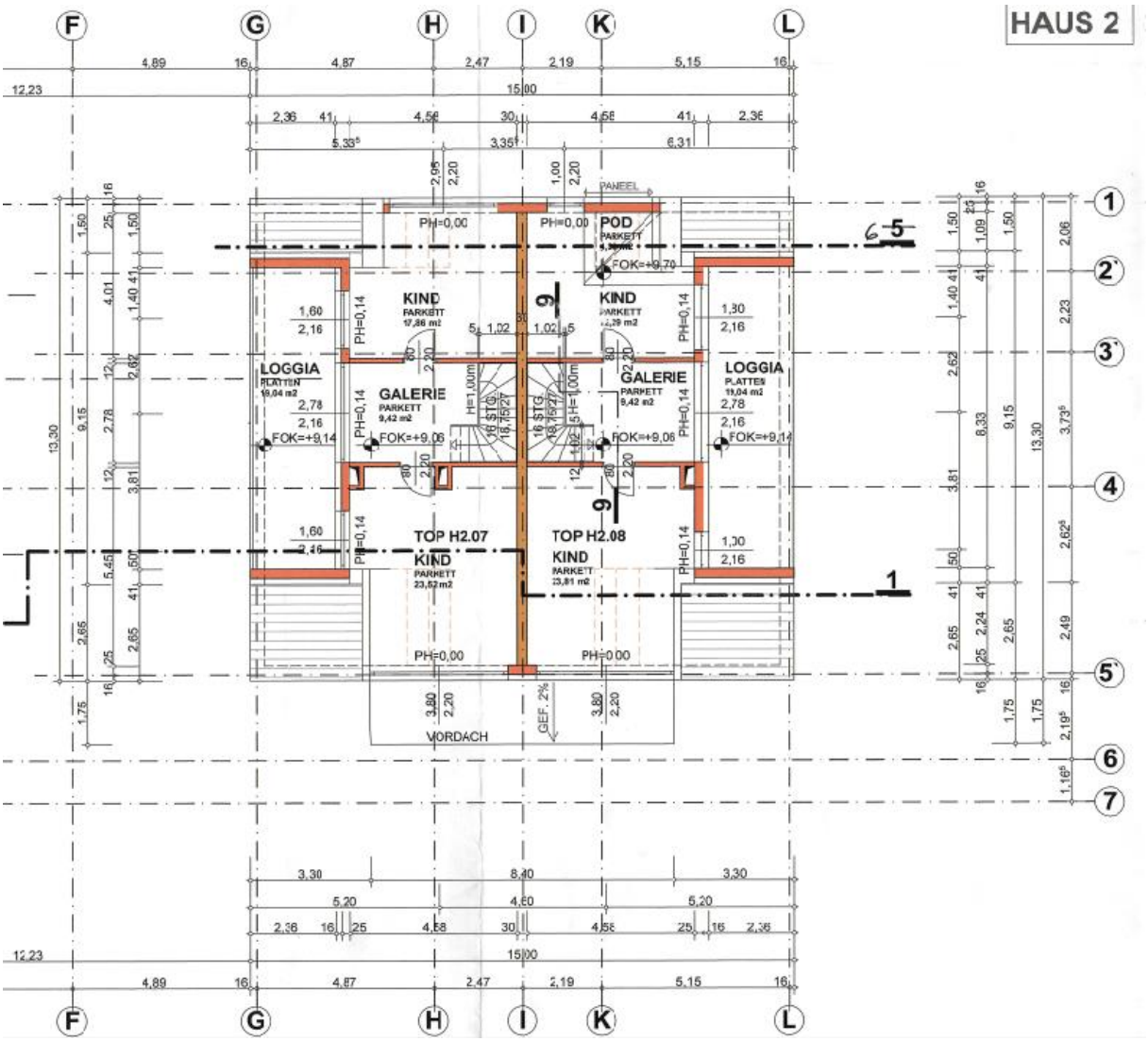
ANSICHT SÜD

3) Wesentliche Änderungen sind in den Emporenbereichen erfolgt, wie aus den untenstehenden Plänen sogleich planlich dargestellt ist, was in den dargestellten Plänen durch Vergleich des Planes Nr. qqq vom 10.11.2020 betreffend: „Dachraum, Empore", mit dem Plan Nr. qqq, REV05 vom 02.04.2024, wiederum betreffend „Dachraum, Empore", hervorkommt.

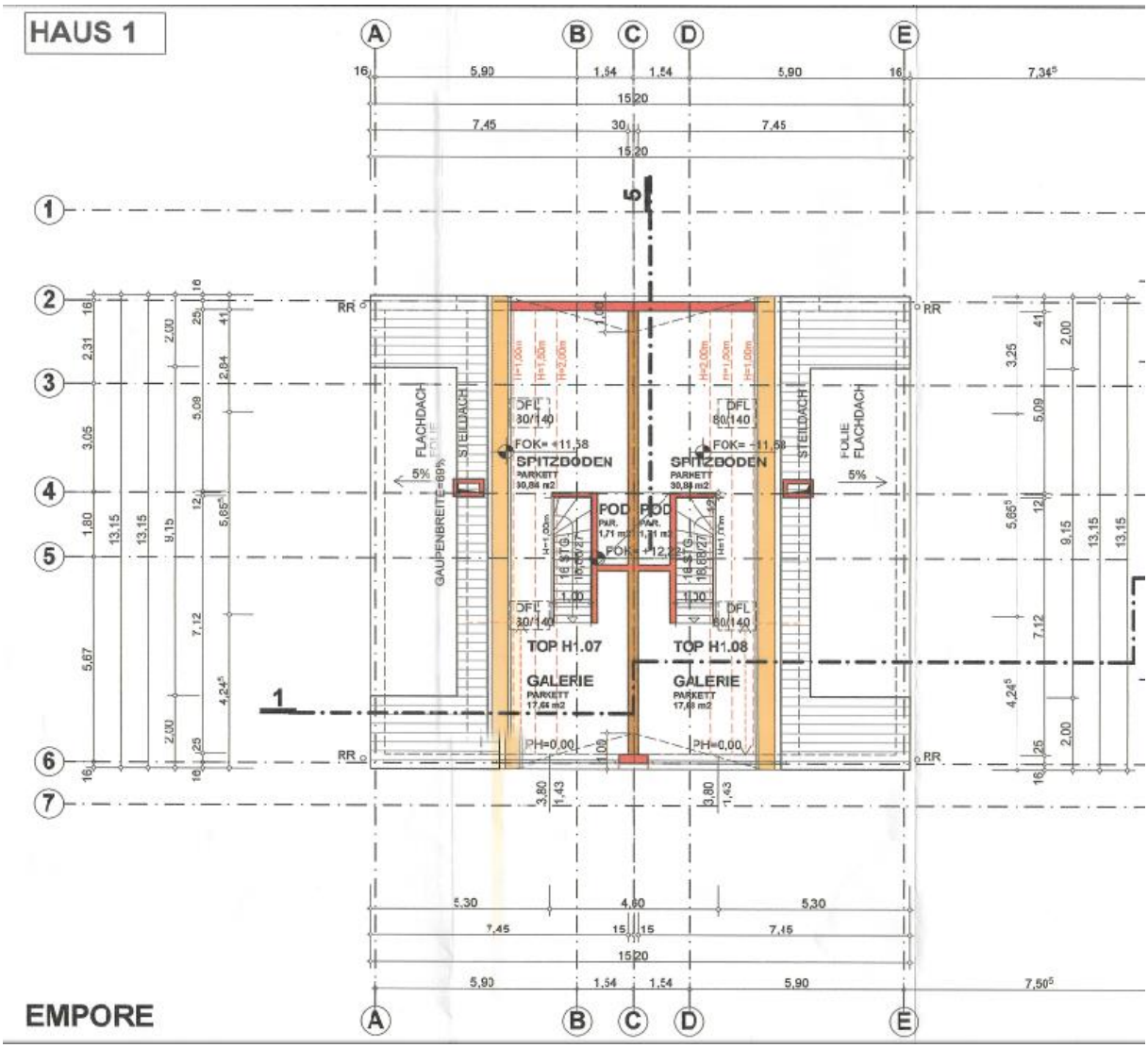
ALT



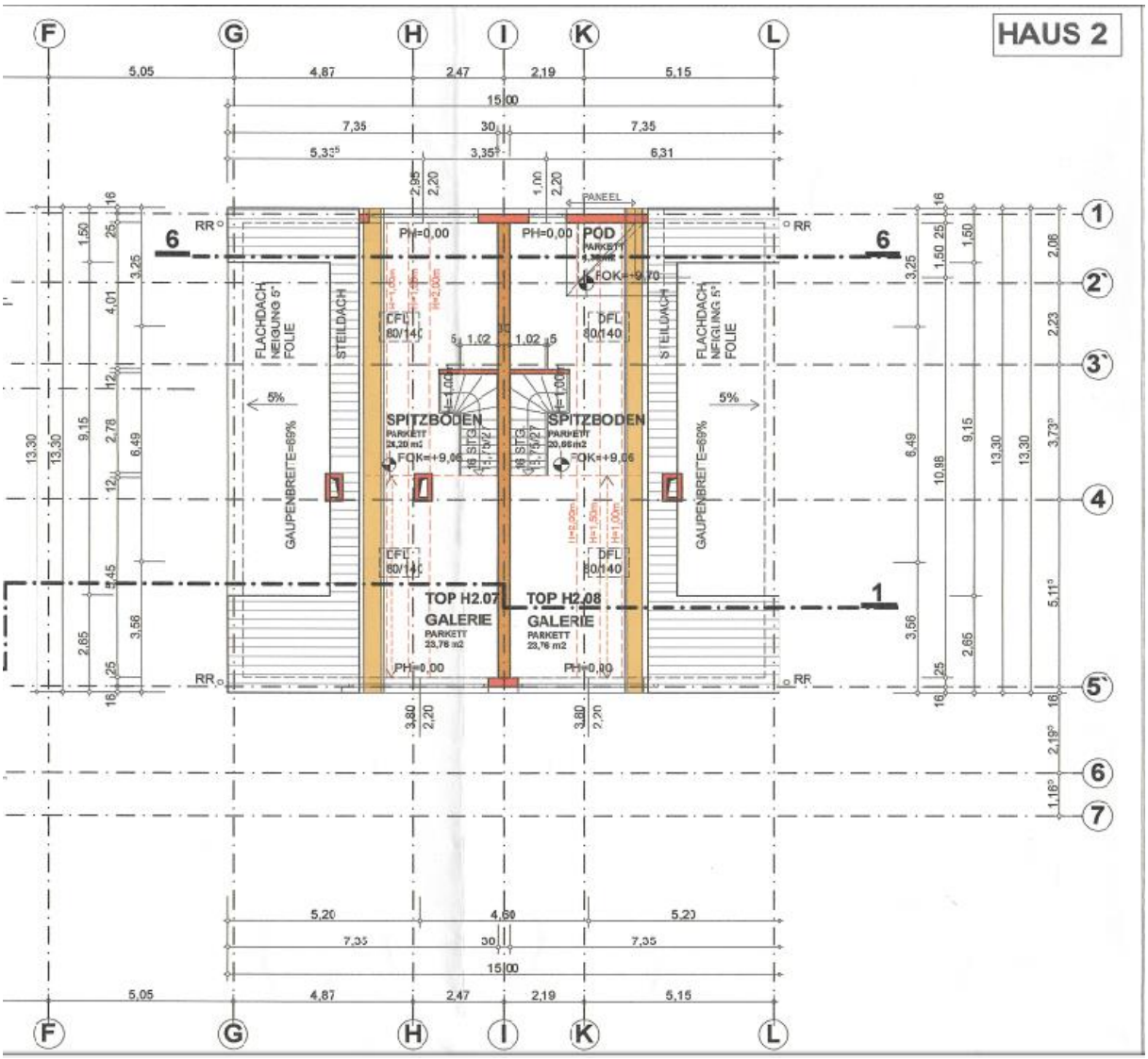
ALT


HAUS 2
F
G
H
I
K
L
1
2
3
4
5
6
7
PANEEL
POD
PARKETT
FOK=+9,70
KIND
PARKETT
17,86 m2
KIND
PARKETT
LOGGIA
PLATTEN
19,04 m2
GALERIE
PARKETT
9,42 m2
FOK=+9,14
FOK=+9,06
PH=0,00
PH=0,14
TOP H2.07
KIND
PARKETT
23,52 m2
TOP H2.08
KIND
PARKETT
23,81 m2
VORDACH
GEF. 2%

NEU


HAUS 1
EMPORE
SPITZBODEN
SPITZBODEN
TOP H1.07
TOP H1.08
GALERIE
GALERIE
FLACHDACH
STEILDACH
FOLIE
FLACHDACH
GAUPENBREITE=69%
DFL 80/140
FOK= +11,58
FOK= -11,58
PH=0,00
RR

NEU



Offenkundig ergibt sich ein in mehreren Teilen geändertes Bauvorhaben durch Entfall der Balkone bzw. Gaupen, Abwalmung beim Haus Nr. ppp sowie einem gänzlich geänderten Grundriss des Emporenbereiches, wie dies aus den unmittelbar oben bezeichneten Plänen hervorkommt.

Zu diesen hervorgekommenen Änderungen ist nun festzuhalten, dass im Behördenverfahren der belangten Behörde das ursprüngliche Projekt einer Vorbegutachtung durch die dortige Abteilung Planung, Technik und Umwelt, Ortsbildservice, unterzogen wurde und im Ergebnis Gegenstand der Planungsvisite eines aus Architekt/Innen bestehenden Beirates für die dort maßgeblichen Aspekte (Planungsvisite vom 12.08.2020 gemäß Behördenakt ON 27) war und hat sich dieser Beirat im Senat mit dem Baukörper und der Gestalt dieses Baukörpers näher beschäftigt, so u. a. auch mit der Fassadengestaltung sowie den Balkonbrüstungen und hat einige "Anregungen" betreffend die Fassadenfarbe sowie die Balkonbrüstungen sowie die Stützmauer und den Zugang zur Wohnanlage formuliert, bei deren Berücksichtigungen das Projekt *„eingereicht werden könne"*.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich konnte Beweis aufnehmen durch Einsicht in den vollständig vorgelegten umfangreichen Behördenakt, insbesondere auch beinhaltend die Beschwerdevorentscheidung, den Vorlageantrag und die instruktiven Ausführungen im Vorlageschreiben der belangten Behörde vom 22.10.2021, mit welchem der Gesamtakt übermittelt wurde, sowie insbesondere auch durch Verwertung der Ergebnisse der durchgeführten mündlichen Verhandlungen vor dem Landesverwaltungsgericht vom 06.07.2022 und 12.5.2025 samt den weiteren umfangreichen Erhebungen und immer wieder durchgeführten Projektänderungen nach entsprechender Information an die mitbeteiligte Partei.
Ferner wurden Grundbuchsauszüge und Auszüge aus dem Digitalen Raumordnungsinformationssystem (DORIS) des Landes Oberösterreich angefertigt sowie die Ediktalverordnung Nr. ooo des Bebauungsplanes der Landeshauptstadt Linz angefordert.

Der Sachverhalt war einer klaren Beurteilung unterziehbar.

IV. Rechtliche Beurteilung:

Zum gesamten Beschwerdevorbringen ist vorerst auf § 31 Abs. 4 Oö. BauO zu verweisen, wonach öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen sind, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen.
Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauwerke nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauwerke auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist.
Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein, wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen.
Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, dass die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

Hinsichtlich des sehr umfangreichen Vorbringens des Bf im Zusammenhang mit der bebauten Fläche und der angeblichen Überschreitung der Bestimmungen des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit den Vorgaben betreffend die bebaubare Grundfläche gemäß Bebauungsplan Nr. N rrr und Ediktalverordnung Nr. ppp ist nunmehr unmissverständlich auszuführen, dass aktuell der Bebauungsplan betreffend die verbindlichen Richtlinien für den Dachraum- und Dachgeschoßausbau gemäß Ediktalverordnung Nr. ooo der Stadt Linz ist, wozu sich genauere Ausführungen bereits in der Darstellung des maßgeblichen Sachverhaltes finden.

Aktuell ist nach den textlichen Darlegungen im Bebauungsplan vorgesehen, dass die bebaubare Grundfläche pro Hauptgebäude einschließlich Neu- und Zubauten mit maximal 200 m² begrenzt ist.

Das Landesverwaltungsgericht ist auch diesbezüglich der Rechtsmeinung des Bf gefolgt und hat mit mehreren Schreiben an den Konsenswerber dezidierte Auskünfte zu den zur bebaubaren Grundfläche anrechenbaren Baukörpern, gegeben, was im Verlaufe zu einer letztmaligen Projekteinreichung (Pläne mit "REV05" bezeichnet) geführt hat, welche nunmehr den vom Landesverwaltungsgericht geäußerten Aspekten auch entsprochen haben.

In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des mehrmals befassten bautechnischen Amtssachverständigen im landesverwaltungsgerichtlichen Verfahren vom 07.02.2024 verwiesen, wonach zuletzt noch eine Überschreitung der bebaubaren Fläche dort von ihm festgestellt wurde, welche aber nunmehr nach Einreichung letzter Projektpläne keine Beanstandung in bautechnischer Hinsicht mehr ergeben würden, weshalb explizit die Aussage vom bautechnischen Amtssachverständigen kam, dass die bebaubare Fläche laut Bebauungsplan-bestimmungen nunmehr eingehalten sei, weshalb auf diesen Aspekt der Beschwerdeausführungen nicht mehr näher einzugehen war, weil dem eben mittlerweile nachgekommen wurde.

Einzugehen war aber auf das auch im landesverwaltungsgerichtlichen Verfahren, insbesondere in der Fortsetzungsverhandlung vom 12.05.2025 wiederholt gemachte Vorbringen des Bf, es wäre die maximal zulässige Geschoßzahl laut Bebauungsplan überschritten, wozu aus rechtlicher Sicht festzuhalten ist, dass zu diesem Argument der bautechnische Amtssachverständige in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht vom 12.5.2025 sogleich festgehalten hat, dass der Bebauungsplan N rrr in der Fassung der Ediktalverordnung Nr. ooo die Geschoßanzahl auf den Baugrundstücken mit maximal zwei Geschoßen festlege, wobei Regelungen - wie die Anrechenbarkeit von Kellergeschoßen auf die Geschoßanzahl - im Bebauungsplan nicht enthalten seien.

Die im Einreichplan bezeichneten Gebäudebereiche Untergeschoß und Hanggeschoß können gemäß der Definition des § 2 Z 17 Oö. BauTG nur, und in diesem Zusammenhang ist der belangten Behörde auch in Bezug auf deren Ausführungen bereits in ihrer Beschwerdevorentscheidung voll Recht zu geben, als Kellergeschoße im Sinne des § 2 Z 17 Oö. BauTG bezeichnet werden, da das Untergeschoß bereits offenkundig nordseitig und westseitig zur Gänze in den Hang reicht und ist auch in den Plänen für das Hanggeschoß (Pläne "REV05" Schnitt 5-5) ein Hineinreichen in den Hang zu ersehen, was auch aus dem Plan betreffend Hanggeschoß (Plan Nr. ggg, "REV05") ersichtlich ist.

Das Hanggeschoß reicht westseitig jedenfalls teilweise in den Hang, was sich bereits aus dem Plan Nr. ggg "REV05", Schnitt 1-1, mit einer Lage des Fußbodens von -0,55 ergibt.

Es ist somit auch das Hanggeschoß ein solches, das als Kellergeschoß im Sinne des § 2 Z 17 Oö. BauTG gilt, da dieses eben als ein Bauteil eines Gebäudes in Hangbauweise in Teilen in das künftige Gelände reicht.

Diesbezüglich ist dem Bf daher nicht Recht zu geben.

Somit war die Rechtsqualität der verbleibenden drei Ebenen betreffend Gebäude ppp laut Schnittdarstellung 1-1 im Plan Nr. ggg näher zu betrachten, womit Ebenen ab dem Erdgeschoß einer näheren Beurteilung zuzuführen waren.

Hierzu ist auszuführen, dass auch gemäß der Festlegung der zulässigen Geschoßanzahl (durch zeichnerische Darstellung in der Ediktalverordnung Nr. ooo des Bebauungsplanes der Stadt Linz, geändert am 11.08.2020) wiederum ein fiktiver Baukörper dargestellt ist, der an den Gebäudeaußenwänden in Höhe von maximal ppp,ooo m über der Rohdeckenoberkante aufsitzen kann, aber eine Dachneigung von maximal 45 Grad mit diversen Dachhautunterbrechungen aufweisen kann.

Die näheren textlichen Anfügungen in der zeichnerischen Darstellung legen unmissverständlich fest, dass ein so als "zurückgesetztes Geschoß" bezeichnetes Geschoß (gemäß zeichnerischer Darstellung) zusätzlich zur Gesamtgeschoßzahl bzw. Hauptgesimshöhe zulässig ist.

Dem Schnitt 1-1 des Planes mit der Nr. ggg "REV05" ist klar zu entnehmen, dass die dortigen Bereiche, die mit *"DR"* und *"Emp"* (also Dachraum und Empore) bezeichnet sind, exakt dieser zeichnerischen Darstellung folgen und ergibt sich die Zulässigkeit als zusätzliches Geschoß gegenüber der „Norm von maximal zwei Geschoßen" auch dadurch, dass das dergestalt zurückgesetzte Geschoß auch mit *„III/IV*" benannt ist, woraus nichts Anderes zu ersehen ist, als dass dieses Geschoß

gleichsam ein zusätzliches bilden kann und darf, wenn es eben das Erfordernis dessen Einschreibbarkeit, wie oben dargestellt, erfüllt.

Hinsichtlich der im Schnitt 1-1 des Planes mit der Nr. ggg dargestellten Empore ist nun auszuführen, dass diese zwar einen durchgehenden Fußboden aufweist, also in diesem Sinne nicht etwa einen balkonartigen Einbau im zweiten Obergeschoß im Dachraum, darstellt. Für die Empore ergibt sich aber, dass eine solche, was auch die belangte Behörde erkannt hat, aufgrund der diesbezüglich unverändert gebliebenen Bestimmung gemäß Ediktalverordnung Nr. ooo ohne Begrenzung möglich ist.

Zum Begriff Empore ist vorweg auszuführen, dass eine solche keine Übermauerung aufweist und von Dachflächen und Giebelwänden umschlossen wird.

Zur über dem Dachraum in der Schnittzeichnung 1-1 des Planes mit der Nr. ggg dargestellten Empore ist auszuführen, dass diese weder Übermauerungen noch Dachflächenfenster ausweist, weshalb sich kein anrechenbares Geschoß ergibt.
Es ist somit der Begriff des Dachraumes, der allenfalls für eine Anrechnung in Frage käme (gemäß § 2 Z 8 Oö. BauTG), nicht erfüllt, dies schon mangels der aus § 2 Z 8 Oö. BauTG klar erhellenden Kriterien betreffend Übermauerungen bis höchstens 1,2 m sowie Fenster und Türen in Giebelwänden, weshalb die Schwelle für einen Dachraum keinesfalls erreicht wird.

Im Übrigen ändert sich auch durch die teilweise Nutzung der Emporen u. a. als Wohnräume nichts an deren Eigenschaft, weil eben der Begriff eines Dachraumes klar nicht erreicht ist und ist explizit nur ein zusätzlicher Dachraumausbau gemäß der zeichnerischen Darstellung der Ediktalverordnung Nr. ooo der Stadt Linz etwa nicht statthaft.
Die in der Ediktalverordnung verfügte Unzulässigkeit eines zusätzlichen Dachraumausbaues kann nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes auf die gegenständliche Empore nicht umgelegt werden, was zu deren Nichtanrechnung führt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Erkenntnis vom 06.07.2010, 2008/05/0019 im Übrigen für den Fall eines ausgebauten Dachraumes ausgeführt, dass eine Bestimmung, welche nur den Innenausbau betrifft, ein Nachbarrecht nur dann verletzen könne, wenn ein Dachgeschoß geschaffen würde.

Von einem Dachraumausbau kann aber eben wegen seiner konkreten Ausführung mangels Übermauerung sowie vorhandene Fenster und Türen nicht gesprochen werden, weshalb auch diese Ebene nicht anzurechnen ist und daher die Bestimmungen des Bebauungsplanes betreffend nur zwei anrechenbare(!) Geschosse, erfüllt sind.

Wenn der Bf schließlich ausführt, wie dies in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht vom 12.05.2025 zuletzt in Bezug auf das aktuelle Projekt geschehen ist, es würden bei beiden Häusern die Gaupen nicht dazu dienen, Raum für ein stehendes Fenster zu schaffen, sondern seien drei stehende Fenster darin untergebracht und liege der unmittelbare Zweck darin, hier vollwertigen Wohnraum zu schaffen, so ist dazu unmissverständlich festzuhalten, dass dem Begriff der Gaupe im Sinne des § 2 Z 11 Oö. BauTG immanent ist, dass ein Dachaufbau für ein stehendes Dachfenster zur geringfügigen Vergrößerung eines Raumes gebildet wird, wobei die Traufe nicht unterbrochen wird.

In diesem Zusammenhang hat es umfangreiche Aufträge an die mitbeteiligte Partei gegeben, ihre Projektpläne an die gesetzliche Definition bezüglich Gaupen anzupassen, was im weiteren Verlauf zu Plänen geführt hat, zu denen der bautechnische Amtssachverständige bereits in dessen Stellungnahme in Bezug auf die Planunterlagen mit der Indexnummer "REV03" für die dortigen Gaupenbereiche ausgeführt hat, dass die damals aktuelle Planung, welche im Übrigen in Bezug auf die Gaupen keine Änderung erfahren hat, nun auf Höhe der jeweiligen Dachräume die Errichtung von Flachdachgaupen an zwei Gebäudeseiten vorsehe, welche so projektiert wären, dass sie jeweils eine Gaupenbreite von 9,15 m aufwiesen, was in Bezug auf Haus ppp, bezogen auf die Fassadenlänge, eine Ausnutzung im Ausmaß von 69,6 % und beim Haus Nr. ooo eine solche im Ausmaß von 68,8 % bedeute, weshalb damit der Forderung laut schematischer Darstellung im Bebauungsplan der Stadt Linz in der Fassung der Ediktalverordnung Nr. ooo entsprochen worden wäre.
Auch würden die Gaupen bzw. „Dachaufbauten" jeweils an den Außenwänden ausschließlich Fensteröffnungen aufweisen, welche der Belichtung und Belüftung der dahinterliegenden Räume dienen würden.
Die „Dachaufbauten" würden daher ausschließlich der Erweiterung der dahinterliegenden Räumlichkeiten und der Anordnung dieser stehenden Fensterkonstruktionen dienen, weshalb der Gaupenbegriff somit erfüllt sei.

Wenn nun der Bf in der mündlichen Verhandlung vom 12.05.2025 diesbezüglich ausführt, es würden drei stehende Fenster in den Gaupen vorhanden sein und liege der unmittelbare Zweck darin, vollwertigen Wohnraum zu schaffen, so ist auf die, letztlich Vorrang habenden, Bestimmungen des Bebauungsplanes der Stadt Linz in der Fassung der Ediktalverordnung Nr. ooo betreffend die verbindliche Richtlinie für den Dachraum- und Dachgeschoßausbau zu verweisen (was auch den Ausführungen der belangten Behörde in deren Beschwerdevorentscheidung entspricht), welche dort solche „Dachaufbauten" schematisch darstellt, die als Gaupen bezeichnet werden.
Diese sind dort zum Einen als die Traufe unterbrechend - und zum Anderen die Traufe nicht unterbrechend - dargestellt, aber doch als Gaupen bezeichnet sowie Dacheinschnitte, bei denen ebenfalls die Dachhaut unterbrochen ist.

Es ist ein exaktes Verhältnis der Länge dieser als Gaupen und Dacheinschnitte bezeichneten „Dachaufbauten" zur Gesamten Fassadenlänge festgelegt, welches mit einem Verhältnis von 0,7 bezeichnet ist.

Die weitere Darstellung dieser „Dachaufbauten" mit einem Mindestabstand von 1 m von den Gebäudeaußenmauern ist ebenfalls nach mehrfacher Befassung des bautechnischen Amtssachverständigen auch im diesbezüglich unverändert gebliebenen aktuellen Projekt erfüllt und ist somit kein Widerspruch zum Bebauungsplan zu ersehen, was der bautechnische Amtssachverständige auch im landesverwaltungsgerichtlichen Verfahren bereits mit Stellungnahme vom 07.02.2024 und zuletzt in seiner diesbezüglichen Stellungnahme vom 29.08.2024 so bezeichnet und ausgeführt hat.

Bezüglich der schematisch dargestellten „Dachaufbauten" ergibt sich somit im Gegensatz zur diesbezüglichen Ansicht des Bf eben keine Rechtswidrigkeit etwa auf Grund des Umstandes, dass drei stehende Fenster in einer Gesamtschau pro Hausseite tatsächlich vorgesehen sind und ist die Frage, ob der unmittelbare Zweck dieser Fenster darin liegt, hier vollständigen Wohnraum zu schaffen, auch gar nicht relevant, weil diesbezüglich an die Definition des § 2 Z 11 Oö. BauTG erinnert werden muss, welche ein stehendes Dachfenster zur geringfügigen Vergrößerung eines Raumes durchaus als mit dem Gaupenbegriff übereinstimmend ausweist.

Weiters war vom Landesverwaltungsgericht sodann auf den Umstand einzugehen, dass es im Verfahren ab der Einreichung der Pläne bei der Baubehörde vom 13.11.2020, die nach dortigem einmaligen Austausch von Plänen das Eingangsdatum 04.05.2021 tragen und die Nr. mmm "REV01" aufweisen, welche Gegenstand der baurechtlichen Beurteilung der Baubehörde waren, im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu insgesamt fünf Änderungen des Projektes gekommen ist, weshalb auf die Frage einzugehen war, inwiefern das Projekt noch in den Zuständigkeitsbereich des Landesverwaltungsgerichtes fällt und nicht allenfalls ein Aliud anzunehmen war, was dessen Zuständigkeit ausschließen würde.

Hierzu ist vorweg auf die Judikatur Bedacht zu nehmen und hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 27.08.2014, Ro 2014/05/0062-4, die prinzipielle Zulässigkeit von Projektänderungen auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ausgesprochen (zur oberösterreichischen Rechtslage ergangen).

Der Verwaltungsgerichtshof leitete schon aus der Pflicht der Baubehörden, bei Widerspruch eines Bauvorhabens mit baurechtlichen Bestimmungen dem Bauwerber nahezulegen, sein Bauvorhaben entsprechend zu ändern, um einen Abweisungsgrund zu beseitigen, was nach dessen Ansicht gemäß § 17 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) in Verbindung mit § 13 Abs. 8

Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) auch für das Verfahren vor den Landesverwaltungsgerichten maßgebend ist, ab, dass Modifikationen des Projektes, soweit nicht der Prozessgegenstand als solcher, welcher den Inhalt des Spruches des verwaltungsbehördlichen Bescheides darstellt, ausgewechselt wird, möglich sind, weshalb daraus vorerst kein Versagungsgrund abgeleitet werden kann.

Auch verweist der Verwaltungsgerichtshof in diesem Erkenntnis sowie auch in jenem Vorerkenntnis vom 26.06.2014, Ro 2014/03/0063, auf den prinzipiellen Vorrang der meritorischen Entscheidungspflicht, welchem die Verwaltungsgerichte unterliegen.
Dies bedeutet, dass, von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Zurückweisung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht statthaft ist.

Im Erkenntnis vom 27.02.2018, Ra 2018/05/0010, hat der Verwaltungsgerichtshof auf eine entscheidende Abgrenzung abgestellt, und zwar, dergestalt, dass dem Nachbarn auch im Rahmen einer Projektänderung während eines Baubewilligungsverfahrens, sofern dadurch seine Nachbarrechte berührt werden, neuerlich die Möglichkeit offensteht, diese Änderung betreffend, Einwendungen zu erheben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Erkenntnis Zl. Ra 2019/05/0029 etwa ausgesprochen, dass es nicht erheblich sei, wie eine Projektmodifikation formell dargestellt wird. Insbesondere werde die Sache ihrem Wesen nach nicht bereits dadurch geändert, dass die Projektmodifikationen in neuen Bauplänen dargestellt sind und nicht in den ursprünglichen Bauplänen. Dabei sei für Projektänderungen wesentlich, dass es im Beschwerdeverfahren um subjektive Rechte des Nachbarn gehe.

Dem Judikat des Verwaltungsgerichtshofes vom 10.07.2017 (Ra 2017/05/0103) zufolge ist auch im Rahmen von zulässigen Projektmodifikationen eine Ergänzung von Auflagen möglich, was fallbezogen relevant wird.

Im Erkenntnis vom 24.08.2020, Ra 2019/05/0229, wird vom Verwaltungsgerichtshof als wesentliches Kriterium herausgearbeitet, dass wesentlich sei (unter Außerachtlassung, des Umstandes, ob eben neue Projektpläne, welche gegenüber den Einreichplänen bei der Behörde geändert werden, nunmehr Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens sind), dass das Projekt „kein anderes" geworden ist.

Dazu hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 05.03.2014, 2011/05/0135, ausgeführt, dass durch Antragsänderungen als solche die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert werden darf und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden darf, um in der Instanz noch zulässig zu sein.

Die Berechtigung, ein Projekt abzuändern, besteht auch ohne entsprechende behördliche Aufforderung.

Aus alldem erhellt, dass wesentlich die Klärung der Frage ist, ob ein Projekt ein Aliud darstellt, was sodann zum Wegfall der Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes führen würde.
Fallbezogen sieht es das Verwaltungsgericht, obwohl es zu einer auch optischen größeren Veränderung bei den Gebäuden gekommen ist, letztlich als gegeben an, dass gegenüber dem Einreichprojekt (gemäß dortigen Einreichplänen vom 13.11.2020 bzw. 20.04.2021) solche Veränderungen im Laufe des landesverwaltungsgerichtlichen Verfahrens vorgenommen wurden, die jeweils Ergebnis einer gewährten Möglichkeit zur Projektänderung vor Abweisung des Projektes im verwaltungsgerichtlichen Verfahren waren.

Ganz wesentlich handelt es sich, und dazu kann auf das gesamte Verfahren verwiesen werden, um solche Änderungen, die schließlich der Bestimmung der maximal bebaubaren Fläche von 200 m² pro Hauptgebäude gemäß den verbalen Festlegungen des gesamten Bebauungsplanes der Stadt Linz und jenen rechtsverbindlichen Festlegungen des Bebauungsplanes in Form der Ediktalverordnung Nr. ooo genüge getan haben.

Konkret ist nunmehr nach insgesamt fünf Projektänderungen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren durch den Entfall der Balkone sowie Änderungen in der Tiefgaragenzufahrt ein Projekt Gegenstand der Beurteilung, welches den verbalen Festlegungen des anzuwendenden Bebauungsplanes der Stadt Linz entspricht, worüber längere Zeit eine verschiedene Rechtsmeinung zwischen dem Landesverwaltungsgericht und der mitbeteiligten Partei geherrscht hat.

Weitere Details hinsichtlich der, der maximal bebaubaren Fläche anzurechnenden, Gebäudeteile wurden geklärt, weshalb nunmehr kein Widerspruch zu erkennen ist.

Auch hinsichtlich der Gaupen wurde mehrfach eine Projektänderung ermöglicht, um die gesetzlichen Begriffe für Gaupe und die näheren Vorschriften der Ediktalverordnung Nr. ooo des Bebauungsplanes der Stadt Linz (konkret betreffend deren verbindliche Richtlinien für den Dachraum- und Dachgeschoßausbau) einhalten zu können.

Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes bleibt in diesem Zusammenhang nun aus Sicht der beschwerdeführenden Partei ein im Vergleich zum Ursprungsprojekt nunmehr gegenständliches Projekt als relevant (hierzu wird auf die vollständige Darstellung im gegenständlichen Erkenntnis verwiesen), wonach die baulichen Anlagen letztlich eine geringere bebaubare Fläche im Sinne der

Bestimmungen des Bebauungsplanes der Stadt Linz bieten und wesentlich weniger massiv in Erscheinung treten, dies allerdings bei gleichbleibender Höhe.

Aus Sicht des Bf liegt nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes zwar eine klare Änderung des Projektes vor, aber doch eine solche, die unter den Aspekten subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte keine nachteilige Berührung für den verbliebenen Nachbarn bewirkt, weil eben das Projekt nicht etwa vergrößert, sondern durch Entfall diverser Zubauten, insbesondere Balkone, letztlich verkleinert worden ist.

Auch sind die ursprünglich massiven Gaupen, welche ursprünglich weitere Funktionen projektiv erfüllt hätten, insbesondere Balkonfunktionen, Terrassenfunktionen etc., nicht mehr gegeben und die Gaupenausbildung streng auf die Vorgaben der Ediktalverordnung Nr. ooo sowie des gesetzlichen Begriffes für Gaupen im Oö. Bautechnikgesetz zurückgeführt worden.

Was allerdings verbleibt, ist der Umstand, dass im Behördenverfahren der belangten Behörde das ursprüngliche Projekt einer Vorbegutachtung durch die dortige Abteilung Planung, Technik und Umwelt, Ortsbildservice, unterzogen wurde und im Ergebnis Gegenstand der Planungsvisite eines aus Architekt/innen bestehenden Beirates für die dort maßgeblichen Aspekte (Planungsvisite vom 12.08.2020 gemäß Behördenakt ON 27) war und hat sich dieser Beirat im Senat u. a. mit den gesamten Baukörpern und der Gestalt dieser Baukörper näher beschäftigt, so u. a. auch mit der Fassadengestaltung sowie den Balkonbrüstungen und hat einige "Anregungen" betreffend die Fassadenfarbe sowie die Balkonbrüstungen sowie Stützmauer und betreffend den Zugang zur Wohnanlage formuliert, bei deren Berücksichtigungen das Projekt *"eingereicht werden könne".*

Dadurch ist hervorgekommen, dass die Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes, die nur durch ein begründetes Sachverständigengutachten geklärt werden können, für die Behörde aber auf Grund der Einschaltung eines Ortsbildbeirates relevant waren (hierzu VwGH 15.05.2012, 2009/05/0235), gleichwohl aber auch nicht ausgeschlossen ist, dass die Behörde mehrere Gutachter auch gleichsam parallel in das Verfahren einbindet (vgl. VwGH 15.05.2012, 2009/05/0235).

Das Landesverwaltungsgericht sieht in diesen Aspekten eine gewisse Besonderheit in der verfahrensgegenständlichen Frage der Beurteilung eines Aliud, welches die Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichtes aber allenfalls ausschließen würde.

Weiters ist in rechtlicher Hinsicht festzuhalten, dass in diesem doch als eher speziell zu bezeichnenden Fall, welcher eine Fülle von Projektänderungen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren deswegen gebracht hat, da das Landesverwaltungsgericht seine prinzipielle Zuständigkeit auch für Projektänderungen auf Grund dessen reformatorischer Entscheidungspflicht sah,

letztlich ein solches Projekt als beurteilungsrelevant verblieben ist, das aus der Sicht eines Nachbarn mit beschränkten subjektiv-öffentlichen Rechten im Bauverfahren letztlich eine optische Verschlankung aufgrund einer Verkleinerung der gesamten baulichen Anlagen (wozu hier auf gestalterische Elemente nicht eingegangen wird) gebracht hat, weshalb das Landesverwaltungsgericht auch durchgehend der Ansicht war, dass die Projektänderungen das Ursprungsprojekt aus der Sicht des beschwerdeführenden Nachbarn nicht benachteiligen und daher nicht etwa die Unzuständigkeit für das Landesverwaltungsgericht eingetreten ist.

Die aufgeworfenen Aspekte wurden, insbesondere was die Vorschriften des Bebauungsplanes betreffend die bebaubare Grundfläche betrifft, wie vom Bf geäußert, voll aufgegriffen und ist diesen Aspekten somit nach mehrfachen Aufträgen des Landesverwaltungsgerichtes von der mitbeteiligten Partei voll nachgekommen worden.

Betreffend auch geäußerte immissionsmäßige Aspekte kann voll auf die neben dem Behördenverfahren auch im landesverwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogenen Amtssachverständigen verwiesen werden und hat der lärmtechnische Amtssachverständige noch drei zusätzliche Auflagen formuliert, welche auch beachtlich sind und in den diesbezüglichen Spruch aufgenommen wurden.

Somit war mit jener Einschränkung, dass die gegenständlichen Projektänderungen zwar nicht unmittelbar die subjektive Rechtssphäre des beschwerdeführenden Nachbarn betroffen haben, aber hinsichtlich (generell in einem Bauverfahren abzuklärender) Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes eine nicht unwesentliche Änderung erbracht haben, wozu nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes keine gesicherte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes besteht, aber doch letztlich das Kalkül des Landesverwaltungsgerichtes überwiegend, wonach betreffend die Frage der Zulässigkeit von Projektänderungen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren letztlich auf die Rechtssphäre des beschwerdeführenden Nachbarn abzustellen ist, weshalb es seine Zuständigkeit im gesamten verwaltungsgerichtlichen Verfahren trotz insgesamt fünf Projektänderungen in diesem Verfahren als weiterhin gegeben sah.
Schließlich ist zum Vorbringen des Bf, es solle eine Stellungnahme der Umweltanwaltschaft vom 9. April 2025 (Blg. A) in das gegenständliche Verfahren einfließen, schlicht auszuführen, dass sich diese nicht auf das gegenständliche Verfahren bezog und daher schon von daher keine Beachtlichkeit in Bezug auf die gegenständliche Entscheidung entwickeln konnte.
Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zu II. Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Obwohl die zu klärende Rechtsfrage betreffend das Vorliegen einer im Sinne des § 13 Abs. 8 AVG iVm. § 17 VwGVG im Beschwerdeverfahren maßgeblichen Projektänderung zwar nach der Judikatur (VwGH 23.04.1987, 86/06/0253) anhand eines Vergleiches der jeweiligen Vorhaben zu beurteilen ist und damit zwangsläufig zwar einzelfallbezogen, das heißt: nur durch einen Vergleich der konkreten Ausgestaltung der Projektunterlagen festgestellt werden kann ("Wertungsfrage" - vgl. hierzu *Hengstschläger/Leeb*, aao. Rz 45), ergibt sich nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes die Revisibilität der hervorgekommenen Rechtsfrage aber wie folgt:
Die grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage sieht das Landesverwaltungsgericht darin, dass Klärungsbedarf (angesichts der im Beschwerdeverfahren immer häufiger vorgenommenen Projektänderungen, welche, wie oben aufgezeigt wurde, vorwiegend öffentlich-rechtliche Aspekte berühren) betreffend die Frage besteht, ob solche Änderungen ein Aliud bewirken können, welches den Zuständigkeitsbereich des Landesverwaltungsgerichtes überschreitet.
Dies vor dem durch die Judikatur herausgebildeten rechtlichen Hintergrund (welcher nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes zweifelsfrei ist), dass einer Projektänderung im Beschwerdeverfahren - im Vergleich zum Behördenverfahren - engere Grenzen gesteckt sind, weshalb sich bei derartigen Projektänderungen, welche eine in mehreren Punkten massive Änderung baulicher Natur, die jeweils alle außenwirksam sind, bewirken, generell die Frage nach der weiterhin verbleibenden Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes stellt.
Signifikant wird nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes die Rechtsfrage insbesondere in solchen Verfahren, bezüglich welcher im behördlichen Ermittlungsverfahren bereits im Stadium vor der Einreichung von Projektplänen eine sachverständige Stelle („Beirat") im Wege der Vorbegutachtung mit der Frage der Tauglichkeit der Unterlagen aus dortiger Sicht (arg.: *„Das Projekt kann…eingereicht werden")* beschäftigt wird.

Anders gewendet vertritt das Landesverwaltungsgericht die Auffassung, dass gemäß der primär reformatorischen Entscheidungspflicht des Landesverwaltungsgerichtes auch im Falle von im verwaltungsgerichtlichen Verfahren (nach Gewährung einer diesbezüglichen Möglichkeit) erfolgenden mehrfachen Projektänderungen, welche Pflicht der Verwaltungsgerichtshof mehrfach bestätigt hat, es nach dessen Ansicht aber letztlich eine Grenze geben muss, ab welcher durch eine Projektsänderung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren die Schwelle eines "Aliud" erreicht ist, was zur Annahme eines im Ergebnis neuen Projektes führen würde, für welches dem Landesverwaltungsgericht aber sodann die Zuständigkeit fehlen würde.

Wiewohl in diesem Zusammenhang eine durchgängige und auch klar nachvollziehbare Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes besteht, nach welcher hinsichtlich der Frage des Vorliegens eines Aliuds in Fällen der verwaltungsgerichtlichen Behandlung von Bauprojekten, somit im Instanzenwege, es ein entscheidendes Kriterium bildet, ob aus der Sicht eines auf subjektiv-öffentliche Rechte beschränkten beschwerdeführenden Nachbarn im Bauverfahren eine Projektänderung (aus seiner Sicht) nachteilige Auswirkungen hat oder eben nicht, stellt sich aber doch die Frage nach dem Vorliegen eines diesbezüglichen Kalküls.
Dies insbesondere dort, wo eine Projektänderung im Wesentlichen in einer („ausdehnungsmäßigen") Verkleinerung einer baulichen Anlage besteht, aber Aspekte berührt, die im Behördenverfahren Gegenstand einer bereits im Stadium der Einreichung des Projektes bei der Behörde erfolgten Beurteilung eines fachtechnischen Beirates in Bezug (wohl) auch auf Belange des Ortsbildes war.

Zusammenfassend wird die Besonderheit im Fall darin gesehen, dass, wie aus dem Behördenakt ersichtlich ist, der dortige Beirat die Erfüllung der von ihm formulierten Anregungen betreffend die Gestaltung der beiden fallgegenständlichen Baukörper damit verbunden hat, dass bei deren Berücksichtigung das Projekt *"eingereicht werden könne".*

Damit scheint aber nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes gestaltungsmäßigen Aspekten in diesem dicht verbauten Gebiet eine größere Relevanz von der dortigen Fachabteilung zugemessen worden zu sein, weshalb sich nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes hieraus eine Frage ergibt, die soweit überblickbar, in der Rechtsprechung noch nicht vollständig gelöst wurde.
Zu berücksichtigen ist dabei nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts, dass die insgesamt fünf Projektänderungen, die nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes eben notwendig waren, um das Projekt überhaupt bewilligungsfähig zu machen, im Endergebnis ein derartiges Ausmaß an Änderungen erbracht haben, welches eine (allenfalls neue) Sicht auf das nunmehr gegenständliche Projekt, welche über die rein subjektiven Nachbarrechten des Bf hinausgeht, bedingt.
Aus diesem Grund erscheint somit die Gewährung einer Revisionsmöglichkeit für den Bf angezeigt.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof

beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 340 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Verfahrenshilfe für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen

Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Kapsammer